



Dossiernummer **2026/11/OMV_2025080640**
Energieprestatienummer 12021-G-202611
Inrichtingsnummer 20260109-0037 en 20260309-0040

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT HET VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING MET VOORWAARDEN

De aanvraag ingediend door VERDI NV gevestigd te Impulsstraat 17 te 2220 Heist-op-den-Berg, werd per beveiligde zending verzonden op 13 januari 2026 en vervolledigd op 12 mei 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 30 april 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kesselsesteenweg 6, 2500 Lier, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie C nrs. 50V6 en 50N8.

Het betreft een aanvraag tot bouwen appartementsgebouw van 27 en van 2 wooneenheden, na sloop met aanleg openbaar domein.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

WETTELIJK KADER

- Artikel 56 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017;
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Decreet omgevingsvergunning), zoals gewijzigd bij latere besluiten;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 20 augustus 2009 (VCRO), en de bijhorende uitvoeringsbesluiten; Titel 5 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens het gewestplan

Het gewestplan van toepassing is het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij K.B. van 5 augustus 76 en gewijzigd bij M.B. op 24 juli 1991, 6 mei 1997, 2 februari 1999, 26 mei 2000 en 30 maart 2001.

Het goed situeert zich volgens dit gewestplan in een woongebied.

Volgens artikel 5.1.0. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen zijn de woongebieden

bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Ligging volgens bijzondere plannen van aanleg

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kleinstedelijk gebied Lier

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied'. Het betreft de vaststelling van de grens van het kleinstedelijk gebied Lier. Binnen deze lijn wordt op de verschillende beleidsniveaus inzake ruimtelijke ordening een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd.

Het PRUP 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied' werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 28 juli 2006 en is in voege getreden sinds 7 september 2006.

De bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften binnen de afbakening blijven onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke uitvoeringsplannen worden vervangen of verder gedetailleerd.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ligging volgens verkaveling

Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling.

Richtlijnen en omzendbrieven

Omzendbrief 8 juli 1997: Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp - gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

De aanvraag dient te worden getoetst aan onderstaande verordeningen naargelang deze al dan niet van toepassing zijn.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bij M.B. 01/10/2004 (1 oktober 2004)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven bij M.B. 08/07/2005 (8 juli 2005)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid bij M.B. 5/6/2009 (5 juni 2009)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid bij M.B. 5/6/2009 (5 juni 2009)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen (12 mei 2023)

Gemeentelijke verordeningen:

- Stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten (26 februari 2024)

Historiek

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 50 V6
gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1958.

De functie (van het gebouw) wordt volgens het kadaster omschreven als huis.

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 50 N8

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in.

Volgende vergunningen en/of weigeringen zijn gekend voor desbetreffende locatie:

- **Stedenbouwkundige vergunning** (64/140) d.d. 18 september 1964 voor bestaande magazijn vergroten werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- **Milieuvergunning Pre-VLAREM (196861)** d.d. 22 maart 1968 voor exploitatie van een ondergrondse mazouttank van 5.000 liter. vergunning cbs dd. 22-03-1968 met einddatum 22-03-1998 werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

Bouwmisdrijven

- Er zijn geen bouwmisdrijven gekend voor het betrokken goed.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Beschrijving van de omgeving

Het betreft een gemengde omgeving waarin zowel eengezins- als meergezinswoningen voorkomen met twee à drie bouwlagen, met voornamelijk hellende daken. Het betreft een binnengebied langs een invalsweg van Lier. In de nabijheid bevindt zich ook een grootschalige meergezinswoning van zes bouwlagen.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Aangevraagde handelingen

- Slopen van vrijstaande gebouwen of constructies: Te slopen
- Bouwen of herbouwen: Parkgebouw
- Bouwen of herbouwen: Poortgebouw
- Nieuwbouw of aanleggen: Openbaar domein

Omschrijving aangevraagde handelingen

De aanvraag voorziet het slopen van een bestaand magazijn en bijhorende verhardingen. De bestaande toestand is 100% verhard/bebouwd.

De aanvraag voorziet vervolgens het oprichten van een poortgebouw aan de toegangszone van het project. Dit gebouw wordt voorzien tegen een bestaande woning en heeft volgend gabarit:

- Gelijkvloerse bouwdiepte van 16.50 m met een kroonlijsthoogte van 3.32 m t.o.v. het maaiveld.
- Eerste verdiep bouwdiepte van 13 m met een kroonlijsthoogte van 6.37 m t.o.v. het maaiveld.
- Dakbasis van 9 m diep met voor- en achteraan een kroonlijsthoogte van 7.20 m t.o.v. het maaiveld.

Dit gebouw omvat twee woonentiteiten: een gelijkvloerse woning met bovengelegen duplexwoning.

De materialisatie van dit gebouw is als volgt: lichte gevelsteen, bronskleurig buitenschrijnwerk en gevelmateriaal, betonnen gevelafwerking, zinken bedaking en regenwaterafvoeren.

De aanvraag voorziet ook een parkgebouw op 27.58 m van het poortgebouw en centraal op het ruimere gedeelte van de site. Het gebouw telt vijf bouwlagen, waarbij de vierde en vijfde bouwlaag terugspringen om aan de 45°-regel te voldoen.

De footprint van het gebouw heeft een lengte van 33.80 m en een breedte van maximaal 20.90 m

Dit gebouw omvat een mix van 27 één-, twee-, drie- en vierslaapkamerappartementen.

De kroonlijsthoogte van het gebouw bedraagt 9.32 m voor de onderste drie bouwlagen, 12.37 voor de vierde bouwlaag en 15.57 m voor de vijfde bouwlaag, steeds gemeten vanaf het maaiveld.

De kelderverdieping, welke zich maximaal 4 m buiten de footprint van de bovenbouw bevindt, dient als fiets- en autoparkeerruimte, berging en technische lokalen.

De materialisatie van het parkgebouw is gelijk aan deze van het poortgebouw, met specifiek de twee bovenste bouwlagen die worden bekleed in bronskleurig aluminium, zodat een visuele breuk wordt gecreëerd met de onderste bouwlagen.

Aan de voorzijde van het terrein worden twee parkeerplaatsen voorzien voor deelwagens en een ophaalzone voor afval. Tussen het poortgebouw en het parkgebouw worden 4 parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers.

Om bovenstaande bereikbaar te maken voorziet de aanvraag ook de aanleg van een wegenis als over te dragen openbaar domein.

De rooilijn wordt doorgetrokken voor de wegenis, volgens het rooilijnplan met titel 'Ontwerp Rooilijnplan openbare zone in woonproject (LOT 1 groot 5a24ca)' opgemaakt door Landmeter Van den Vonder met plannr Lier Kesselsestwg 6 def rooilijnplan 03.04.2026', met een gratis grondafstand van 524 m².

Een belofte van gratis grondafstand werd toegevoegd.

Er wordt wegenis met riolering voorzien voor het doortrekken van Kesselsesteenweg, met een rechte hoek naar het oosten tot bijna achteraan de rechtse perceelsgrens. Het berijdbare gedeelte tot de inrit van de ondergrondse garage beperkt zich tot ca. halverwege het perceel. Ze wordt uitgevoerd met een rijbaan in waterdoorlatende kleiklinkers en grasdals langs weerszijde. Ook de bovengrondse parkeerplaatsen (deelwagens en bezoekers) worden in grasdals voorzien. Vooraan de site, ter hoogte van de zone voor deelwagens en halverwege de wegenis, ter hoogte van de zone voor bezoekersparkeren, worden keerzones in waterdoolatende kleiklinkers voorzien. Naast de wegenis wordt grindgazon voorzien.

Het wegenisontwerp is opgemaakt voor het project, door De Architecten NV op 05/03/2026, met volgende plannen:

BA_Algemeen_I_N_01_Inplantingsplan

BA_Algemeen_I_N_02_Inplantingsplan (openbaar domein)

BA_Algemeen_I_N_03_Inplantingsplan (nutsvoorzieningen)

BA_Algemeen_I_N_04_Inplantingsplan (brandweg)

BA_Algemeen_I_N_05_Inplantingsplan (groenplan)

BA_Algemeen_I_N_05_Inplantingsplan (groenplan)

BA_Algemeen_I_N_06_Inplantingsplan (afwatering)

Dit is goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 september 2026.

In deze zone worden nutsvoorzieningen, verlichting, riolering en plaatsen voor deelwagens geïntegreerd.

Geen functiewijziging

De voorgelegde aanvraag voorziet volgende functie: wonen.

Sinds het Besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen van 14 april 2000, wat gewijzigd werd op 17 juli 2015 en 30 oktober 2015, valt hogergenoemde functie onder volgende hoofdfunctie:

1° wonen;

Verklaring van de nieuwe functiecategorieën volgens het verslag aan de regering horende bij het desbetreffende besluit van 14 april 2000:

1° wonen

Met wonen wordt residentieel wonen bedoeld. Gebouwen bedoeld voor tijdelijk verblijf (vakantiehuisjes) vallen hier niet onder. Zij behoren tot de functiecategorie 'verblijfsrecreatie'. Ook landbouwbedrijfswoningen vallen hier niet onder. Zij behoren tot de functiecategorie 'land- en tuinbouw in de ruime zin'. De conciërgewoning bij een industrieel bedrijf valt niet onder de categorie 'wonen' maar onder 'industrie en bedrijvigheid'. Dezelfde redenering gaat op voor alle conciërgewoningen.

Wanneer woningen boven gebouwen met een andere functie zijn opgetrokken en functioneel niets te maken hebben met deze functie, dan hebben ze wel de functie 'wonen'. Het gebouw in kwestie heeft dan twee hoofdfuncties.

Beschrijving van de ingedeelde inrichting en activiteiten

Aangevraagde rubrieken

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
16.3.2°a)	29 wooneenheden met elk een warmtepomp van 5 kW elektrisch vermogen. Als koudemiddel wordt R32 voorzien met een vullingsgraad van 1,2 kg/toestel	klasse 3	145	kW
3.8.1°a)	Tijdelijke lozing tijdens bemaling van max. 705 m³/dag	klasse 3	705	m³/dag
53.2.2°a)1°	Tijdelijk bemaling bij bouwwerken	klasse 3	63764	m³

Zodat de inrichting de volgende rubrieken omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.8.1°a)	Tijdelijke lozing tijdens bemaling van max. 705 m³/dag	klasse 3	705	m³/dag
16.3.2°a)	29 wooneenheden met elk een warmtepomp van 5 kW elektrisch vermogen. Als koudemiddel wordt R32 voorzien met een vullingsgraad van 1,2 kg/toestel	klasse 3	145	kW
53.2.2°a)1°	Tijdelijk bemaling bij bouwwerken	klasse 3	63764	m³

Omschrijving aangevraagde rubrieken

Warmtepompen

De aanvraag betreft de exploitatie van warmtepompen voor 29 wooneenheden (2 poortgebouw - 27 appartementen).

Voor de individuele luchtwarmtepompen in de 29 appartementen wordt uitgegaan van het koelmiddel R32 (A2L, laag-GWP). Op basis van een gemiddelde vulling van circa 1,2 kg per warmtepomp wordt de totale koelmiddelinhoud voorlopig geraamd op ongeveer 35 kg R32 voor het volledige gebouw. De definitieve koelmiddelvulling per toestel en per circuit wordt bepaald op basis van de gekozen toestellen, leidinglengtes en de detailstudie van de HVAC-installatie, conform de geldende normen (o.a. EN 378).

Bronbemaling

De opdracht omvat de terreinaanleg met aanleg van een kelderzone van 43*25 m in het 'Parkgebouw'. De andere bouwzones omvatten een inrichting zonder kelderverdieping. De kelderzone omvat een einddiepte van 3,5 m. Bemalingsdiepte is voorzien tot 4m-mv. Er zijn

geen verdere uitdiepingen voorzien voor liftkokers. De looptijd van de bemaling is geraamd op 150 dagen. Het globaal grondwaterpeil bevindt zich rond 1,2m-mv, gebaseerd op de bevindingen van een OBO uit 2019 op een nabijgelegen terrein.

Adviezen

Volgende adviesinstanties zijn van toepassing:

Afdeling 2 De instanties die advies verlenen over stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden, en de inhoud van de adviezen

Artikel 35 OVB

§ 1. Over vergunningsaanvragen of beroepen die betrekking hebben op het uitvoeren van vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen of op het verkavelen van gronden wordt advies verleend door de instanties en in de gevallen vermeld in dit artikel.

§ 6. De **wegbeheerder** verleent advies als het voorwerp van de vergunningsaanvraag op minder dan dertig meter van het domein van autosnelwegen, hoofdwegen of primaire wegen categorie I volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of langs gewestwegen ligt.

- Kesselsesteenweg;

Het goed paalt aan de Kesselsesteenweg. Dit is een gewestweg.

§ 8. De **adviesinstanties**, vermeld in artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, verlenen advies in de gevallen, vermeld in artikel 3 van het voormelde besluit.

- Cel Integraal Waterbeheer, Stad Lier
- MOW, De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal

§ 17. De **ASTRID-veiligheidscommissie**, bedoeld in het koninklijk besluit van 25 juli 2008 tot vaststelling van de nadere regels voor de samenstelling en de werking van de ASTRID-veiligheidscommissie en tot precisering van de opdrachten daarvan, wordt om advies verzocht en kan advies verlenen als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- 1° voor publiek toegankelijke bouw- en infrastructuurwerken waar, omwille van de dagelijkse activiteiten of bijzondere evenementen die er plaats vinden, een toeloop van meer dan 150 mensen te verwachten valt;
- 2° bouw- en infrastructuurwerken die beschikken over een ondergrondse ruimte, groter dan 25 m², die voor het publiek toegankelijk is of waarin gevaarlijke stoffen of preparaten in de zin van artikel 1, § 2, van het koninklijk besluit van 11 januari 1993 tot regeling van de indeling, de verpakking en het kenmerken van gevaarlijke mengsels met het oog op het op de markt brengen of het gebruik ervan opgeslagen zijn;
- 3° bouw- en infrastructuurwerken die al dan niet toegankelijk zijn voor het publiek waarvan de grondoppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt.

Artikel 36. (23/02/2017- ...)

De adviesinstantie, vermeld in artikel 35, § 2, geeft haar advies over de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen of het aangevraagde verkavelen van gronden conform titel IV, hoofdstuk III van de VCRO.

De adviesinstanties, vermeld in artikel 35, § 3 tot en met § 16, geven hun advies over de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen of het aangevraagde verkavelen van gronden conform artikel 4.3.3. en 4.3.4. van de VCRO.

Artikel 4.3.3. (01/09/2009- ...) van de VCRO

Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « direct werkende normen » verstaan : supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Artikel 4.3.4. (01/09/2009- ...) van de VCRO

Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « doelstellingen of zorgplichten » verstaan: internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.

Overige adviezen

De **brandweerzone Rivierenland** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- Gebouwen / terreinen (zonder publieke functie):
 - Groepswoningbouw (o.a. appartementsgebouwen, kamerwoningen, ...)

Fluvius wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- meergezinswoningen met meer dan 3 bijkomende entiteiten
- laadpalen
- elektriciteitscabine

Wyre wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- eventuele netuitbreiding

Proximus wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- woonontwikkeling

Inter wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- een gebouw met totale publieke oppervlakte meer dan 7500m²
- wanneer er afwijkingen worden gevraagd voor een gebouw dat eigendom is van een overheid of in gebruik genomen wordt door een overheid
- facultatief advies

Pipda, Riolerig wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op: riolerig andere dan eengezinswoning

Pipda, distributie wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op: meergezinswoning

De interne **Cel Technisch bureau** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- overwelvingen en/of inname van het openbaar domein (opritten)
- een groter project met toekomstige publieke ruimte
- een eventuele heraanplant van een boom
- rioleringsprincipes
- woonprojecten vanaf 10 wooneenheden (i.v.m. bijdrage voor OCT's) → vermelding afval/proper Lier in adviesreden
- aanpassingen aan openbaar domein (groenberm, nutsleidingeninfrastructuur,...)

De interne **Cel Mobiliteit** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- nieuwe toegangswegen
- een toename van verkeersgenererende bewegingen
- conflictsituaties die gecreëerd worden voor het op- en afrijden van percelen
- afwijkingen van de parkeernota
- deelwagens

De interne **Cel Wonen** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- een aanvraag die afgetoetst moet worden aan de woonkwaliteit en de voorgestelde woonoppervlakte
- toepassing van bescheiden woonaanbod (vanaf 10 WE groepswooningbouwproject)

De interne **Cel Publieke Ruimte** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- aanvragen met een toekomstig publiek karakter
- gewenste doorwaadbaarheid
- ...

De interne **Cel Ruimtelijke Planning** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- afwijking t.o.v. RUP (in opmaak)
- afwijking t.o.v. planologisch attest (in opmaak)
- Beleidsplan Ruimte Lier

Afdeling 3 De instanties die advies verlenen over de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, en de inhoud van de adviezen (... - ...)

Artikel 37. (20/09/2024 - ...)

§ 1. Over vergunningsaanvragen of beroepen die betrekking hebben op de exploitatie van een vergunningsplichtige ingedeelde inrichting of activiteit wordt advies verleend door de instanties en in de gevallen vermeld in dit artikel.

Uit nazicht van betreffend(e) artikel(s) blijkt dat voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning geen enkel advies moet worden gevraagd voor de exploitatie van de iioa's.

INHOUDELIJKE BEOORDELING

Verordening

Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023

De publiciteitsverordening is niet van toepassing.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen, inwerkingtreding op 29 april 2024

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten is van toepassing.

Aangepast bedrag =
 $\frac{\text{basisbedrag} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Basisindexcijfer}}$

Waarbij:

- de basisbedragen de bedragen vermeld in deze verordening zijn;
- het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van december voorafgaand aan de indexering;
- het basisindexcijfer het indexcijfer van januari 2024 is.

Aangepast bedrag = € 164 786,05

Er wordt een financiële last opgelegd van € 164 786,05 (basisbedrag x nieuw indexcijfer / basisindexcijfer) euro. Het bedrag zal worden aangepast aan de gezondheidsindex van het jaar waarin de vergunning uitvoerbaar wordt.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag moet getoetst worden aan de voorschriften van woongebied, volgens het gewestplan.

Planologische toets

Gewestplan

De voorgelegde aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Decretale beoordelingselementen

Uitrusting wegenis

Artikel 4.3.5. (20/07/2024 - ...)

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§ 3. In het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de wegenis aanbesteedt of de wegenis aangelegd wordt door of in opdracht van de overheid, kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend en de nodige financiële waarborgen voorzien zijn.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§ 4. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing :

1° in verkavelingen waar geen of beperkte lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;

2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;

3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Er is een wegenis voorzien.

Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

Artikel 31. (01/09/2019 - Datum te bepalen door de Vlaamse Regering)

§ 1. Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, roept het college van burgemeester en schepenen, in voorkomend geval op verzoek van de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

§ 2. Als het college van burgemeester en schepenen niet de bevoegde overheid is die in eerste aanleg over de aanvraag beslist, dan bezorgt de gemeente de beslissing van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg binnen zestig dagen na het verzoek aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15.

De aanvraag voorziet de aanleg van een wegenis als over te dragen openbaar domein. De rooilijn wordt doorgetrokken voor de wegenis, volgens het rooilijnplan met titel 'Ontwerp Rooilijnplan openbare zone in woonproject (LOT 1 groot 5a24ca)' opgemaakt door Landmeter Van den Vonder met plannr Lier Kesselsestwg 6 def rooilijnplan 03.04.2026', met een gratis grondafstand van 524 m².

Een belofte van gratis grondafstand werd toegevoegd.

Betreffende de afstand van natrekking (overdracht van publiek domein met ondergronds een riolering) wordt een voorwaarde opgelegd.

Er wordt wegenis met riolering voorzien voor het doortrekken van Kesselsesteenweg, met een rechte hoek naar het oosten tot bijna achteraan de rechtse perceelsgrens. Het berijdbare gedeelte tot de inrit van de ondergrondse garage beperkt zich tot ca. halverwege het perceel. Ze wordt uitgevoerd met een rijbaan in waterdoorlatende kleiklinkers en grasdals langs weerszijde. Ook de bovengrondse parkeerplaatsen (deelwagens en bezoekers) worden in grasdals voorzien. Vooraan de site, ter hoogte van de zone voor deelwagens en halverwege de wegenis, ter hoogte van de zone voor bezoekersparkeren, worden keerzones in waterdoolatende kleiklinkers voorzien. Naast de wegenis wordt grindgazon voorzien.

Het wegenisontwerp is opgemaakt voor het project, door De Architecten NV op 05/03/2026, met volgende plannen:

BA_Algemeen_I_N_01_Inplantingsplan

BA_Algemeen_I_N_02_Inplantingsplan (openbaar domein)

BA_Algemeen_I_N_03_Inplantingsplan (nutsvoorzieningen)

BA_Algemeen_I_N_04_Inplantingsplan (brandweg)
BA_Algemeen_I_N_05_Inplantingsplan (groenplan)
BA_Algemeen_I_N_05_Inplantingsplan (groenplan)
BA_Algemeen_I_N_06_Inplantingsplan (afwatering)

In deze zone worden nutsvoorzieningen, verlichting, riolering en plaatsen voor deelwagens geïntegreerd.

Bedrijfswoning

Artikel 4.3.6. (20/07/2024 - ...)

Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bouwvolume van ten hoogste 1000 m³.

In geval van bewoning door meer dan één gezin dat aan het bedrijf verbonden is, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bouwvolume van ten hoogste 1250 m³. Voor de berekening van dat maximale bouwvolume wordt uitgegaan van het gezamenlijke bouwvolume van alle bedrijfswoningen bij hetzelfde bedrijf.

Een vergunning wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede of een bijkomende, vrijstaande bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf.

De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning.

Toegankelijkheid

Artikel 4.3.7. (23/02/2017 - ...)

De omgevingsvergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

Over de aanvraag moet advies gevraagd worden betreffende toegankelijkheid aan het adviesbureau INTER, zie advies.

Rioleringstoets

Artikel 4.3.9. (15/06/2024 - ...)

§1. Voor de toepassing van dit artikel wordt verstaan onder:

1° collectief te optimaliseren buitengebied: het gebied zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definities oppervlaktewater- en grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);

2° individueel te optimaliseren buitengebied: het gebied zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definities oppervlaktewater- en grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);

3° zoneringsplan: het plan zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definities oppervlaktewater- en grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II).

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of herbouwen van een gebouw dat huishoudelijk afvalwater loost, kan in het individueel te optimaliseren buitengebied of buiten de gebieden

voorzien op het zoneringsplan, alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het huishoudelijk afvalwater komt terecht in een riolering die is aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie;
- 2° de individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater is opgenomen in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, als een aansluiting als vermeld in punt 1° niet mogelijk is;
- 3° als niet voldaan is aan de vorige punten, legt de aanvrager een individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan, ongeacht of deze nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

§2. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of herbouwen van een gebouw dat huishoudelijk afvalwater loost, kan in het collectief nog te optimaliseren buitengebied, alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het huishoudelijk afvalwater komt terecht in een riolering die is aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie;
- 2° de instantie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de gemeentelijke saneringsverplichting bevestigt dat de aanbesteding van een riolering die is aangesloten op een operationele openbare waterzuiveringsinstallatie, binnen de zes jaar gepland is en dat daarbij haar doelstellingen, overeenkomstig een meerjarenplan dat is opgemaakt ter uitvoering van de saneringsverplichting, vermeld in artikel 2.3.5, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, niet in het gedrang komen. De aanvrager legt in dat geval een septische put aan en sluit het afvalwater hierop aan;
- 3° de individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater is opgenomen in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden als een aansluiting als vermeld in punt 1° en 2° niet mogelijk is;
- 4° de aanvrager legt een septische put aan en sluit het afvalwater hierop aan, als de aanvraag betrekking heeft op het bouwen en herbouwen van gebouwen met maximaal negen wooneenheden;
- 5° als niet voldaan is aan de vorige punten, legt de aanvrager een individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan, ongeacht of deze nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

§3. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de aanvraag tot het verkavelen van gronden omvat de noodzakelijke handelingen voor de aanleg van riolering binnen het project, die wordt aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie of waarbij de instantie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de gemeentelijke saneringsverplichting bevestigt dat de aanbesteding van een riolering die is aangesloten op een operationele openbare waterzuiveringsinstallatie, binnen de zes jaar gepland is en dat daarbij haar doelstellingen, overeenkomstig een meerjarenplan dat is opgemaakt ter uitvoering van de saneringsverplichting, vermeld in artikel 2.3.5, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal water- beleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, niet in het gedrang komen;
- 2° de aanvrager legt collectieve of individuele installatie(s) voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan waarop de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling aangesloten worden, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen, als een aansluiting als vermeld in punt 1° niet mogelijk is;

3° als het een verkaveling met maximaal één bijkomende bouwkavel betreft, gelegen in het collectief nog te optimaliseren buitengebied, legt de vergunning de aanleg van een septische put op waarop het afvalwater wordt aangesloten;

4° als de aanvraag niet de handelingen, vermeld in punt 1° tot en met 3° bevat, worden in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de nodige voorwaarden of lasten opgelegd opdat het huishoudelijk afvalwater van de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling terechtkomt in een riolering als vermeld in punt 1°, of aangesloten wordt op collectieve of individuele installatie(s) als vermeld in punt 2°, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

§4. De Vlaamse Regering kan de bepalingen van de paragrafen 1 tot en met 3 verfijnen, en de gehanteerde begrippen nader definiëren.

De eventuele toepassing van de rioleringsstoets wordt besproken in het interne advies van Cel Technisch Bureau / extern advies van Pidpa, Riolering.

Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

De gemeenteraad heeft in zitting van **28 september 2026** het volgende beslist:

Voorwaardelijk gunstig.

Voorwaarden:

- Een juridisch sluitende overeenkomst met de stad (patrimonium) moet worden gemaakt betreffende het afstand van het recht van natrekking (overdracht van publiek domein met ondergronds riolering)
- De aansluiting op de gewestweg wordt uitgevoerd door de aanvrager volgens de normen van AWW.
- Het verplaatsen van de kolk en de verlichtingspaal zijn ten laste van de aanvrager.
- Behoudens deze toegang dient ter hoogte van de perceelsgrens, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande volgens bovenstaande voorwaarden.
- De septische put moet geplaatst worden op minstens 4 meter van de grens van het openbaar domein.
- Een domeinvergunning wordt aangevraagd bij AWW indien het openbaar domein dient aangepast te worden (verlagen trottoir) voor de aanleg van de toegang.
- Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de bij het advies van AWW in de bijlage omschreven aandachtspunten.

- Er mag geen afwatering of overloop voorzien worden naar het kanaal.
- Tijdens de werken mag er gaan schade worden toegebracht aan de oevers, jaagpad, leidingen of installaties van De Vlaamse Waterweg nv.
- Eventuele aangebrachte schade zal hersteld worden op kosten van de aanvrager en dit volgens de regels van de kunst en tot voldoening van het bestuur. (De Vlaamse Waterweg nv)
- De aanvrager staat in voor het opruimen en afvoeren van afval afkomstig uit werken.

- Indien er tijdens de werken materialen worden opgeslagen op de openbare weg of op openbaar domein dient hiervoor een afzonderlijke tijdelijke vergunning te worden aangevraagd.
- bij het poortgebouw wordt een hemelwaterput voorzien met een volume van 11.550L of er wordt een gemotiveerde uitzondering aangevraagd
- in elke aangesloten woongelegenheden wordt ook een aanvoerleiding hemelwater voor wasmachines voorzien.
- De voorwaarden en voorschriften opgenomen in het advies van Fluvius dd 7 mei 2026 met ref. 5000128500 zijn strikt na te leven.
- De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P10040-003/01) van 21 mei 2026 strikt na te leven.
- De specifieke en algemene voorwaarden opgenomen in het advies van Pidpa Riolerings dd. 4 juni 2026 onder ref. Nieuw/ 209576 moeten strikt nageleefd worden.
- Er moet een landschapsplan opgemaakt worden voor aanleg openbaar en privaat domein met duidelijke legende ivm verharding, beplanting, afsluiting enz. rekening houdend met het Programma van Eisen voor groeninrichting voor openbaar domein. De omgevingsaanleg van het openbaar domein en privaat domein dient als geheel aangelegd te worden.
- Een uitvoeringsbestek is niet toegevoegd. Dit dient tijdig en vóór selectieprocedure van de opdrachtnemer ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het technisch bureau van de stad Lier en aan rioolbeheerder Pidpa. Voor alle uit te voeren werken gelden de voorwaarden van het bestek openbaar domein versie SB 250 versie 5 en SB 200.
- De uitvoering van de werken aan het openbaar domein wordt, naast het ontwerpbureau aangesteld door de aanvrager, opgevolgd door het technisch bureau van de stad Lier en door rioolbeheerder Pidpa met volgende limitatieve taken / bevoegdheden:
 - de controle op de goede uitvoering van de werken tot de volledige afwerking en de definitieve oplevering van de werken, dit houdt onder meer in
 - het uitvoeren, minimaal één maal per week, van een werfbezoek; of volgens de voortgang der werken en de noodzaak van de coördinatieopdracht;
 - nagaan of de werken worden uitgevoerd conform de toepasselijke wet- en regelgeving, de bepalingen van de opdrachtdocumenten, de wijzigingsbevelen van de opdrachtgever, de plannen en de regels van de kunst;
 - aanwezigheid op de werf telkens de opdrachtgever hem daartoe uitnodigt of bij fasen in de uitvoering waarbij diens aanwezigheid noodzakelijk is omwille van het toezicht;
 - instaan voor het toezicht op de prestaties; dit toezicht omvat onder meer het geven van onderrichtingen, telkens wanneer de opdrachtdocumenten onvolledig of onduidelijk zouden zijn;
 - het opstellen van processen-verbaal van vaststelling / ingebrekestelling;
 - het leiden van de (wekelijkse) werfvergaderingen inzake openbaar domein
 - het nazicht van de door de opdrachtnemer opgemaakte uitvoeringsdocumenten (detail-en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...);
 - het organiseren en bijwonen van de technische rondgang naar aanleiding van de voorlopige en definitieve oplevering, inclusief het opmaken van het proces-verbaal van technische rondgang, met inbegrip van het advies aan de opdrachtgever of al dan niet tot voorlopige /definitieve oplevering kan worden overgegaan;

- het opstellen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
 - De overheid vertegenwoordigen op alle noodzakelijke (werf)vergaderingen en innemen van standpunten aangaande uitvoering van de opdracht;
 - Het formuleren van opmerkingen binnen de gestelde termijnen op de werfverslagen alsook het ondertekenen van de werfverslagen;
 - Het ondertekenen en voeren van alle nodige briefwisseling m.b.t. de correcte uitvoering van de werken;
 - Het tijdig goedkeuren of weigeren van de opgemaakte uitvoeringsdocumenten alsook de verbeteringen van o.a. detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...
 - termijnen van de proeven en keuringen van producten, materialen en werken;
 - Het ondertekenen van het proces-verbaal van technische rondgang;
 - Het ondertekenen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
 - Het goedkeuren of weigeren en ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige/definitieve oplevering voor opdrachten;
- Leveren en plaatsen van openbare verlichting langs het over te dragen openbaar domein is voor rekening van de aanvrager. Coördinatie met Fluvijs gebeurt door de aanvrager.
 - De aansluiting van de nieuwe openbare wegenis met de Kesselsesteenweg dient volgens de richtlijnen van AWW voor aansluiting van zijstraten aangepast te worden. De aanpassingswerken hiervoor zijn een last van de ontwikkeling.
 - Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa – riolering wordt integraal gevolgd. Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.Pidpa.be) is van toepassing.
 - Voor de aanleg van groen op openbaar domein dient het Programma van Eisen voor Groeninrichting (zie bijlage) gevolgd te worden, zoals goedgekeurd door het CBS op 04/05/2026. De zones in grindgazon en haagmassief passen niet binnen de visie voor openbaar groen en worden dan ook beter uit het openbaar domein gehaald. Deze kunnen wel dienst blijven doen als (private) brandweg. Een alternatief dient voorgesteld te worden ofwel dient het rooilijnplan aangepast te worden, zodat de zones in grindgazon en haagmassief buiten de nieuwe rooilijn vallen.
 - Afval
In de nieuwe plannen is rekening gehouden met
 - een afvalinzamelzone en plek voor een GFT cocon op eigen terrein
 - een afvalberging voor PMD en Papier en karton in de ondergrondse parking

Voor deze fracties geen bijkomende opmerkingen.

Voor restafval is nu voorzien dat de bewoners dit wegbrengen naar de bestaande OCT's Kapelstraat x Berlaarsesteenweg of Pastoriestraat x Berlaarsesteenweg (geen huis-aan-huisophaling) op ruim 200m. Het retributiereglement voor OCT's bij woonontwikkelingen zal van toepassing zijn.

Het bestuur moet zich wel bewust zijn dat in dit geval wordt afgeweken van de normale norm die maximaal 150m wandelafstand tussen de woonst en de restafvalcontainer voorschrijft. Argumentatie hiervoor:

- 29 wooneenheden is te kleinschalig om een nieuwe ondergrondse container op de site te verantwoorden.

- Huis-aan-huisophaling is op deze site niet aangeraden omdat er onvoldoende ruimte is aan de straatzijde van de Kesselsesteenweg om dit afval aan te bieden. Het is ook geen optie om het afval op de toegangsweg in te zamelen omdat er geen keerpunt is en het achterwaarts afrijden van de ophaalwagen op een drukke steenweg niet goedgekeurd kan worden vanuit veiligheidsstandpunt.

- Tot slot is er onvoldoende ruimte voorzien om 29 individuele restafvalcontainers te stockeren.

Bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Waterparagraaf

Gewestelijke hemelwaterverordening 2023

Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De aanvraag betreft volgens de ingevulde gegevens:

- overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met werken aan de afwatering, of uitbreiden.
- verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden.

De hemelwaterverordening is van toepassing, behalve voor wat betreft verhardingen die, volgens de aanvrager, zonder afvoersysteem (uitgezonderd regenpijpen en dakgoten) afwateren in een onverharde zone op eigen terrein. Deze onverharde zone heeft een minimale oppervlakte van $\frac{1}{4}$ van de afwaterende oppervlakte.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden die verhinderen dat het hemelwater infiltreert (zoals ondergrondse parkeergarages, hemelwaterputten, septische putten, ...) wordt niet in rekening gebracht bij de onverharde zone.

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 411.80 m².

- Het minimale volume van de hemelwaterput(ten) bij een meerdere woongelegenheden bedraagt min. 100 l/m² dakoppervlakte. Per overschreden schijf van 5.000 l wordt minimaal één wooneenheid aangesloten.

Elke hemelwaterput wordt uitgerust met een operationele pompinstallatie en een of meer aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden. Het opgevangen hemelwater moet maximaal gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. De noodoverlaat van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratievoorziening of een buffervoorziening.

Infiltratievoorziening

Een infiltratievoorziening is verplicht tenzij het goed < 120 m².

De afwaterende oppervlakte bedraagt 328.40 m². De infiltratievoorziening heeft een inhoud van 11 100 l en een oppervlakte van 37 m².

De infiltratievoorziening moet bovengronds (maximale diepte 50 cm onder het maaiveld) worden aangelegd en de eventuele noodoverlaat moet zich op minder dan 30 cm onder het maaiveld bevinden, behoudens eventuele voorwaarden opgelegd door de bevoegde wateradviesinstantie/ bij te hoge grondwaterstand. In de aanvraag bedraagt de diepte van de infiltratievoorziening 50 cm.

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Het uitvoeringsbesluit watertoets (gewijzigd op 25 november 2022) geeft richtlijnen voor de toepassing van de watertoets aan de lokale, provinciale en gewestelijke overheden die vergunningen afleveren. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Beoordeling van de aanvraag

Het watertoetsinstrument werd doorlopen / de advieskaart watertoets werd geraadpleegd.

Er moet advies gevraagd worden aan volgende adviesinstantie(s):

- Cel Integraal Waterbeheer, Stad Lier
- De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal

Zie beoordeling uitgebrachte adviezen.

Project m.e.r. / m.e.r.-screening

Project m.e.r.-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 tot uitvoering van titel IV van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM), wat betreft de milieueffectrapportage dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage 2).

Een project-m.e.r.-screenings volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. De mogelijke effecten van het project op de omgeving zijn onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Natuur- en soortentoets

Natuurtoets

De aanvraag moet getoetst worden aan artikel 26bis en artikel 36ter, §3 en §4 van het Natuurdecreet.

Stikstof

Sinds 23 februari 2024 is het Stikstofdecreet van kracht en heeft het invloed op alle nieuwe aanvragen tot omgevingsvergunning. Stikstof kan schadelijk zijn voor kwetsbare natuurgebieden (habitats) en tast de biodiversiteit aan. Daarom neemt Vlaanderen maatregelen om de stikstofuitstoot te verminderen en de natuur te herstellen. Dit is gericht op het behalen van de Europese natuurdoelen (Natura 2000) en het beschermen van onze gezondheid.

Stikstofdecreet van toepassing

Het project ligt op ongeveer 1150 meter van het habitatrictlijngebied *Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats*.

Het project ligt op ongeveer 1150 meter van het VEN-gebied *De Vallei van de Grote Nete benedenstroom*.

Stikstofparagraaf volgens de *de minimis* regel:

Het aantal vervoersbewegingen voor **licht verkeer** van de meergezinswoning wordt bepaald als volgt: 2 vervoersbewegingen/dag * 41 personen * 365 dagen/jaar = 29.930 vervoersbewegingen/jaar.

De VITO-tabel voor licht verkeer [DMverkeer_analyse.pdf](#) geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden. De 29 930 jaarlijkse lichte vervoersbewegingen, zoals begroot voor deze aanvraag, zijn ruim minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen. Bijgevolg zal de impactscore in de fase na de aanleg kleiner zijn dan 1%. Er is geen passende beoordeling nodig.

Conclusie:

Er wordt geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

Soortentoets

De soortentoets in het kader van een omgevingsvergunning betreft een toetsing van de aanvraag aan de verboden vermeld in artikel 10 en 14 van het Soortenbesluit:

- Ten opzichte van beschermde diersoorten, is het verboden deze opzettelijk te doden (art.10, §1, 1°), opzettelijk te vangen (art.10, §1, 2°), betekenisvol te verstoren (art.10, §1, 3°) of nesten van beschermde vogelsoorten opzettelijk te vernielen, te beschadigen of weg te nemen (art.14)
- Ten opzichte van beschermde plantensoorten, is het verboden om deze opzettelijk te plukken of te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen, te vernielen of te verplanten (art.10, §2).

Er geldt een verplichting tot een voorafgaande screening op de aanwezigheid van beschermde soorten van zodra er een kans bestaat op de schending van de artikelen 10 en 14.

De soorten die onder het toepassingsgebied vallen, staan vermeld in artikel 3 van het Soortenbesluit.

Beoordeling:

Het dossier bevat geen stedenbouwkundige handelingen of ingedeelde inrichtingen of activiteiten waarvan een betekenisvolle aantasting van de aanwezige soorten wordt verwacht.

Conclusie:

De aanvraag doorstaat de soortentoets.

Erfgoed- en archeologietoets

Archeologienota

De aanvraag vereist een bodemingreep buiten de (gedeeltelijk) vastgestelde archeologische zone. De oppervlakte van het betrokken perceel/de betrokken percelen is $\geq 3.000 \text{ m}^2$ en de bodemingreep is $\geq 1000 \text{ m}^2$. Het perceel is bovendien geheel of gedeeltelijk gelegen in woon- of recreatiegebied. Een archeologienota is zodoende vereist.

Een archeologienota waarvan akte is genomen is aan de vergunningsaanvraag toegevoegd.

De aangevraagde werken stemmen overeen met de werken in de archeologienota.

De archeologienota waarvan akte is genomen is aanwezig. Als voorwaarde wordt opgenomen dat de archeologienota waarvan akte is genomen en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Sloopopvolgingsplan

Naar aanleiding van het Besluit van de Vlaamse Regering van 22/12/2017 betreffende de wijzigingen in het Vlaamse sloopopvolgingsplan verplicht bij vergunningsplichtige sloop-, renovatie- of ontmantelingswerken van:

- niet-residentiële gebouwen met een bouwvolume groter dan 1.000 m^3 .
- residentiële gebouwen (geen eengezinswoningen) met een bouwvolume groter dan 5.000 m^3 .
- infrastructuur- en wegeniswerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, tenzij het volume van het werk kleiner is dan 250 m^3 .

Meer informatie omtrent de opmaak van een sloopopvolgingsplan, vindt u via

[Sloopopvolgingsplan | Vlaanderen.be](https://sloopopvolgingsplan.vlaanderen.be).

Een sloopopvolgingsplan is aan de vergunningsaanvraag toegevoegd. Volgende voorwaarde zal opgelegd worden in de vergunning:

- Een sloopopvolgingsplan dient in het omgevingsloket te worden opgeladen vóór aanvang van de werken.

Voorlopig vastgesteld rooilijnplan

Niet van toepassing.

Goede ruimtelijke ordening

In toepassing van artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex moet de overeenstemming van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

Functionele inpasbaarheid:

De voorziene functie (wonen + openbaar nut) is inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact:

De verkeersbewegingen die gegenereerd worden kunnen op een normale manier opgenomen worden in de bestaande verkeersstromen. er zijn twee uitwijkzones voorzien, waardoor in- en uitrijdende voertuigen vlot kunnen kruisen. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen, zodat er geen parkeerdruk wordt afgeschoven op het openbaar domein.

Zie ook voorwaardelijk gunstige adviezen van de interne dienst Mobiliteit en het Agentschap Wegen en Verkeer.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Inplanting en gabarit van het gebouw zijn aanvaardbaar. De aanvraag voorziet in een aanvaardbaar ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats. Het ontwerp schaalt zich op een goede manier in de omgeving.

Het poortgebouw vooraan de projectsite sluit aan bij de bestaande huizenrij. De bestaande wachtgevel wordt hierdoor op zorgvuldige wijze afgewerkt en de huizenrij gesloten. Het straatbeeld wordt bijgevolg verbeterd. Tegelijk wordt er een brede toegang (8.55 m) voorzien, die uitnodigt tot het achtergelegen gebied. Het gabarit van deze woning ligt grotendeels binnen het algemeen gehanteerde kempisch profiel. De kroonlijst vooraan is hoger dan 6.50m, maar hierdoor wordt aansluiting gemaakt bij de naastgelegen woning. Ook de in Lier gehanteerde richtlijnen omtrent dakkapellen worden gerespecteerd.

Ook de inplanting van het appartementsgebouw is aanvaardbaar. Er worden voldoende grote afstanden tot de perceelsgrenzen behouden, overal minimaal 10m, behalve ter hoogte van de zuidoostelijke hoek van het gebouw. Echter betreft het hier de perceelgrens aan een aangrenzende diepe tuin, waardoor een afstand van 8.80 m nog steeds voldoende is. De kortste afstand van het appartementsgebouw tot meest nabijgelegen woning bedraagt nog steeds meer dan 27 m, ca. dezelfde afstand tot het poortgebouw.

Voor de eerste drie bouwlagen van het appartementsgebouw wordt de footprint volledig benut. Het terugtrekken van de vierde bouwlaag en nog meer terugtrekken van de vijfde bouwlaag impliceren een grotere afstand tot de omliggende gebouwen op deze bouwlagen. Het zijn met name deze bouwlagen die het voorkomend gabarit in de omgeving overschrijden dus het is positief dat deze beperkter zijn. Dit zorgt er ook voor dat het gebouw minder zwaar / massief wordt en dat de bovenste bouwlagen minder aanwezig zullen zijn vanop het maaiveld. De impact op de aanpalende percelen wordt beperkt door de toepassing van de 45°-regel.

Tot slot wordt het als zeer positief beschouwd dat de site, nu 100% verhard, aanzienlijk onthard wordt. Hierbij wordt ruimte gecreëerd voor levend groen en een publiek toegankelijk wandelpad. De aanplant van bomen wordt voorzien. De bestaande bebouwing en inplanting daarentegen worden als onwenselijk beschouwd.

Woonkwaliteit:

De woonkwaliteit werd getoetst aan de intern gehanteerde richtlijnen van goede woonkwaliteit. De oppervlaktes, het gebruikskomfort, voorzieningen, lucht- en lichttoevoer zijn voldoende en kwalitatief bevonden. Er wordt een mix aan typologieën voorzien, zodat verschillende doelgroepen aangesproken kunnen worden.

Bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement:

Het aangevraagde levert een bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement, door meer woongelegenheden te voorzien dan in de omgeving gebruikelijk.

Daarbij wordt de kwaliteit van de woon- en leefomgeving gerespecteerd en is de rendementsverhoging in de omgeving verantwoord, gezien bestaande, reeds aangesneden ruimte word efficiënter benut. Het betreft de ontwikkeling van een reeds ontwikkeld binnengebied met een andere functie dan wonen, waar een woonontwikkeling op verantwoorde wijze wordt voorzien.

Hoewel de bestaande site reeds ontwikkeld is en het geen bestaand groengebied betreft, wordt er toch ingezet op het publiek toegankelijk maken van de site voor de buurt met de creatie van een groenzone, bomen en pad rondom het woonproject. Er wordt ruimte voor water en groen gevrijwaard. Door de aanleg van een wandelpad wordt een eventuele toekomstige trage doorsteek mogelijk gemaakt.

Doordat het project voorziet in voldoende ondergrondse parkeervoorzieningen wordt er geen parkeerdruk op het openbaar domein afgewenteld en wordt verharding beperkt tot het minimum. Er worden ook deelwagens voorzien, waar de bewoners uit de omgeving eveneens gebruik van kunnen maken. De site, langs een invalsweg en in de nabijheid van de Ring, heeft een goede Mobiscore (8.6/10). Er is een goed aanbod van openbaar vervoer. Winkels

en diensten, ontspanning, sport en cultuur, gezondheid en zorg zijn goed bereikbaar met de fiets of te voet. Onderwijs is zeer goed bereikbaar met de fiets of te voet.

Visueel vormelijke aspecten:

Het voorziene materiaalgebruik is aanvaardbaar in deze stedelijke context. De beoordeling van het eigenlijke esthetische aspect is zeer subjectief. Hierover kan stedenbouwkundig geen appreciatie gegeven worden. Doordat de vierde en vijfde bouwlaag in een andere materialisatie worden voorzien, wordt de aanwezigheid subtieler.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wijzigt niet of weinig.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Beoordeling van deze aspecten vallen buiten de appreciatiemogelijkheden van stedenbouw omdat ze van privaatrechtelijke aard zijn. Een omgevingsvergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Bij de aanvraag moet rekening gehouden worden met de verplichtingen inzake brandveiligheid zoals deze voorzien worden in de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen, het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen en diens bijlagen.

Conclusie goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Milieuaspecten

Onderzoek van de mogelijke effecten op de omgeving

Warmtepompen

De aanvraag heeft betrekking op de plaatsing van warmtepompen met een totaal geïnstalleerd vermogen van 145 kW.

Deze iioa wordt ingedeeld in een klasse 3 inrichting voorzien in rubriek 16.3.2°a) VLAREM II Bijlage 1 - Indelingslijst.

De inrichtingen en activiteiten die opgenomen zijn in de indelingslijst van bijlage 1 van VLAREM II, worden als hinderlijk ingedeeld in drie klassen. De inrichtingen of activiteiten van de derde klasse brengen de minste risico's of hinder mee.

Warmtepompen (buitenunits) kunnen een licht zoemend geluid en trillingen voortbrengen. De mogelijke impact hiervan op de omgeving moet onderzocht, voorkomen en beperkt worden. De plaatsing en ondergrond van de buitenunits kan bepalend zijn voor de hinder van de buurt.

De warmtepompen worden bovenop de daken van de gebouwen geplaatst op voldoende afstand van de perceelgrenzen. Door te kiezen voor toestellen met een fluisterfunctie, waarbij de geluidsdruk lager ligt dan 54 dBA, zal aan steeds aan de randvoorwaarde kunnen voldaan worden en zal de impact van de warmtepompen op het vlak van geluidshinder naar de omgeving toe tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden (cfr binnen de geluidsnormen van VLAREM).

Overeenkomstig de algemene milieuvorwaarden voor ingedeelde inrichtingen voorzien in artikel 4.1.2.1. §1 VLAREM II moet de exploitant als normaal zorgvuldig persoon steeds de beste beschikbare technieken toepassen ter bescherming van mens en milieu, en dit zowel bij de keuze van behandelingsmethodes op het niveau van de emissies, als bij de keuze van bronbeperkende maatregelen (aangepaste productietechnieken en -methoden, grondstoffenbeheersing, energie en dergelijke meer).

De exploitant treft als normaal zorgvuldig persoon alle nodige maatregelen om de buurt niet te hinderen door geluid of trillingen en dergelijke meer (artikel 4.1.3.2.). Bij hinder moet de exploitant onmiddellijk de nodige maatregelen treffen om die toestand te verhelpen (artikel 4.1.3.3.)

Conclusie

Er kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt, mits naleving van de algemene en sectorale milieuvergunningsvoorwaarden.

Er worden geen bijzondere vergunningsvoorwaarden opgelegd.

Bronbemaling

Eigenschappen van de bemaling

Afmetingen bouwput: 34m x 37m

Bemalingsduur: 180 dagen

Invloedstraal: 415m

Potentieel verontreinigd bemalingswater: zie water en bodem

Dichtstbijzijnde kwetsbaar gebied: zie water en bodem

Zettingsrisico's: zie aandachtspunten

Lozingspunt: de RWA met afstroom naar de Maasfortbeek

Lucht en geluid

Een bronbemaling kan mogelijk een brommend geluid voortbrengen dat storend kan zijn. De plaatsing en ondergrond van de bemalingsunit kan bepalend zijn voor de hinder van de buurt.

Overeenkomstig de algemene milieuvorwaarden voor ingedeelde inrichtingen voorzien in artikel 4.1.2.1. §1 VLAREM II moet de exploitant als normaal zorgvuldig persoon steeds de beste beschikbare technieken toepassen ter bescherming van mens en milieu, en dit zowel bij de keuze van behandelingsmethodes op het niveau van de emissies, als bij de keuze van bronbepalende maatregelen (aangepaste productietechnieken en -methoden, grondstoffenbeheersing, energie en dergelijke meer).

De exploitant treft als normaal zorgvuldig persoon alle nodige maatregelen om de buurt niet te hinderen door geur, rook, stof, geluid, trillingen, niet-ioniserende stralingen, licht en dergelijke meer (artikel 4.1.3.2.). Bij hinder moet de exploitant onmiddellijk de nodige maatregelen treffen om die toestand te verhelpen (artikel 4.1.3.3.).

Water en bodem

Het bodemwater wordt tijdelijk verlaagd, hierdoor kunnen er problemen optreden voor biotische en abiotische omgevingsfactoren. Planten kunnen droogteschade ondervinden door de verlaagde watertafel, ondiepe poelen en vijvers kunnen ook droog komen te vallen

Droogteschade in kwetsbaar gebied:

In de omgeving van het bouwproject bevinden zich noordelijk en oostelijk enkele waardevolle BWK-2 groengebieden. Er zijn geen structurele beschermingszones of Beheersgebieden aanwezig binnen een straal van minder dan 1000m.

De waardevolle BWK-2 gebieden omvatten graslanden, oeverzones en beboste gebieden. De afstand tot deze zones, de beperkte looptijd van de bemaling, het herstellend vermogen van graslanden en ondiep wortelende beplanting en de diepere wortelstructuren van de verder gelegen bosrijke zones leiden ertoe dat er geen structurele invloed van de bemaling zal ontstaan.

Gezien de geplande lozing van het bemalingswater geschied op de RWA met afstroom naar de Maasfortbeek zodat infiltratie kan plaatsvinden op de waterloop, wordt er geen betekenisvolle impact verwacht vanwege de bemaling op het dichtstbijzijnde kwetsbaar gebied.

Potentieel verontreinigd bemalingswater

Er worden in dit dossier verhoogde waarden verwacht voor de volgende zware: zink, arseen, chroom, en nikkel.

Het gaat om de volgende waarden:

Parameter	Eenheid	Voorgestelde lozingsnorm
Nikkel	µg/l	300
Zink	µg/l	2000
Chroom	µg/l	500
Arseen	µg/l	50

Voor het lozen van potentieel verontreinigd bemalingswater wordt rubriek 3.8.1° a) aangevraagd. Hiervoor moeten 3 voorwaarden cumulatief voldaan zijn:

- (1) het dagdebiet bedraagt maximum 2500 m³/dag
- (2) bemalingsduur van de IIOA bedraagt maximum 12 maanden
- (3) **en** de concentraties aan gevaarlijke stoffen cfr bijlage 2C van Vlarem zijn lager of gelijk aan:
 - voor de prioritair gevaarlijke stoffen: de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem.
 - **voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden, vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem.**

De milieukwaliteitsnorm voor het lozen op oppervlaktewater (bijlage 2.3.1. VLAREM II) van desbetreffende metalen zijn:

Nikkel:	50 µg/L
Zink:	200 µg/L
Chroom:	50 µg/L
Arseen:	30 µg/L

De vermelde lozingswaarden zijn kleiner dan 10* de milieukwaliteitsnorm voor het lozen op oppervlaktewater. De voorwaarden voor het aanvragen van rubriek 3.8.1° a) zijn cumulatief voldaan.

Wanneer de rubriek voor lozing van bemalingswater wordt aangevraagd, wordt er automatisch een waterzuivering mee vergund. Het bemalingswater dient geanalyseerd te worden op de aangegeven parameters zware metalen. De bemaling mag pas opgestart worden als de resultaten beschikbaar zijn en als uit de resultaten van de staalnames blijkt dat de concentraties gevaarlijke stoffen (zware metalen) niet hoger dan 10 keer de toetsingswaarden (artikel 4.2.9.1 §3 4°) zijn, respectievelijk de milieukwaliteitsnorm zoals bepaald in bijlage 3.2.1 VLAREM II.

Aandachtspunten

Er moeten debietmeters voorzien worden zodat per watervoerende laag het onttrokken volume, het volume van bemalingswater dat niet terug in de watervoerende laag gebracht wordt en het volume bemalingswater dat nuttig gebruikt wordt bepaald kunnen worden (artikel 5.53.6.1.4 van titel II van het Vlarem, sectorale voorwaarden).

Gebouwen kunnen zettingsverschijnselen vertonen doordat de bodem compacter wordt. Door op voorhand sonderingen uit te voeren, worden deze risico's ingeschat en kunnen de benodigde maatregelen getroffen worden.

Om artikel 18 van het algemeen politiereglement te bekrachtigen 'Het is verboden lozingen van grondwater in rioolkolken of afwateringsstelsel te laten geschieden zonder gebruik van een zandvanger' dient er een zandvanger mee opgelegd worden als bijzondere vergunningsvoorwaarde.

Beoordeling netto opgepompt volume

De exploitant vraagt voor huidige IIOA een netto opgepompt volume van meer dan 30.000 m³ en maximaal 180.000 m³ en:

- de verlaging van het grondwaterpeil wordt beperkt tot maximaal vier meter onder het maaiveld,
- En het netto opgepompt volume per dag bedraagt maximaal 1000 m³;

Dit volume stemt overeen met exploitatie van een tijdelijke meldingsplichtige klasse 3 inrichting voorzien in rubriek 53.2.2°, a), 1° VLAREM II Bijlage 1 - Indelingslijst.

De inrichtingen en activiteiten die opgenomen zijn in de indelingslijst van bijlage 1 van VLAREM II, worden als hinderlijk ingedeeld in drie klassen.

De inrichtingen of activiteiten van de derde klasse brengen de minste risico's of hinder mee. Mits de naleving van de algemene en sectorale voorwaarden kan er gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie tot een aanvaardbaar niveau beperkt kunnen worden.

In elke geval dient de bemalingsperiode tot het strikt noodzakelijke te beperken. De start- en einddatum van de bemaling moet doorgegeven worden aan de dienst leefmilieu.

Hergebruik

Om droogteschade zo veel als mogelijk te beperken, wordt er vanuit duurzaamheid specifieke voorwaarden opgelegd voor hergebruik van het bemalingswater:

- Er dient een afnamepunt of buffering te worden voorzien op de werf voor hergebruik van bemalingswater.
- Het afnemen (bv via een tuinslang) van bemalingswater kan enkel gebeuren door particulieren (bv buurtbewoners) voor huishoudelijk gebruik.
- Er dient een affiche te worden voorzien met de volgende informatie:
 - Toegankelijkheid tot de werf is enkel toegestaan tussen 7u en 19u en niet toegelaten op zon- en feestdagen.
 - Het hergebruik is enkel toegestaan voor huishoudelijk gebruik door buurtbewoners.
 - Duidelijke vermelding dat het niet-drinkbaar water betreft.

Algemene conclusie:

Er kan gunstig advies gegeven worden, mits het opleggen van voorwaarden.

- Het opgepompte water moet geloosd worden op de RWA met afstroom naar de Maasfortbeek.
- Het dagdebiet mag maximaal 33,2 m³/dag bedragen.
- Het netto opgepompt volume mag maximaal 86.709 m³ bedragen.
- De vergunning wordt afgeleverd voor een periode van 180 dagen te beginnen van de startdatum van de bemaling.
- De begin- en einddatum van de bemaling moeten doorgegeven worden aan de dienst leefmilieu via leefmilieu@lier.be.
- De begin- en einddatum van de bemaling moeten doorgegeven worden aan de dienst waterbeheer van de provincie Antwerpen. (diw@provincieantwerpen.be).
- De bronbemaling dient voorzien te zijn van een zandfilter.
- Het hergebruik van het bemalingswater wordt als volgt opgelegd:
 - Er dient een afnamepunt of buffering te worden voorzien op de werf voor hergebruik van bemalingswater.
 - Het afnemen (bv via een tuinslang) van bemalingswater kan enkel gebeuren door particulieren (bv buurtbewoners) voor huishoudelijk gebruik.
 - Er dient een affiche te worden voorzien met de volgende informatie:
 - Toegankelijkheid tot de werf is enkel toegestaan tussen 7u en 19u en niet toegelaten op zon- en feestdagen.
 - Het hergebruik is enkel toegestaan voor huishoudelijk gebruik door buurtbewoners.
 - Duidelijke vermelding dat het niet-drinkbaar water betreft.

- Het bemalingswater dient geanalyseerd te worden op de aangegeven parameters zware metalen. De bemaling mag pas opgestart worden als de resultaten beschikbaar zijn en als uit de resultaten van de staalnames blijkt dat de concentraties gevaarlijke stoffen (zware metalen) niet hoger dan 10 keer de toetsingswaarden (artikel 4.2.9.1 §3 4°) zijn. Niet vermelde parameters dienen te voldoen aan de basis MKN waarden voor lozing op oppervlaktewater.

Volgende aandachtspunten worden meegegeven:

- Omdat de bouwput dicht tegen de perceelgrenzen ligt en de omliggende gebouwen ook dicht tegen de grens gebouwd zijn, moet de stabiliteit opgevolgd worden om zettingsverschijnselen te voorkomen.
- Voor lozing op riolering moet er ook een inname openbaar domein aangevraagd worden bij de stadsdiensten. Deze procedure loopt gescheiden van de omgevingsvergunningprocedure.
- Vanaf een debiet hoger dan 10 m³/h moet er een lozingsaanvraag gedaan worden bij de rioolnetbeheerder.

Bespreking openbaar onderzoek / standpunt burens

Volgens artikel 67 §1, 1° van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, moet een openbaar onderzoek worden ingesteld conform de bepalingen van titel 3, hoofdstuk 5, van dit besluit.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 10 mei 2026 tot 8 juni 2026. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek tekenden 32 indieners bezwaar aan.

Inhoud bezwaarschriften

Volgend(e) standpunt(en) werd(en) uitgebracht:

De bezwaren handelen samengevat over de volgende elementen:

Gabarit en straatbeeld

- Het uitzicht van aanpalers zou belemmerd worden door de aangevraagde bebouwing, hoogbouw.
- Door de oprichting van meerdere meergezinswoningen in de buurt zou de rust verstoord worden.
- Er zouden al te veel appartementen in Lier zijn.
- Het bouwvolume van het appartementsgebouw zou een schaalbreuk vormen met de bestaande woningen. Het nabijgelegen appartementsgebouw van zes bouwlagen wordt niet beschouwd als geldige referentie.
- De schaalbreuk is niet in overeenstemming met het Beleidsplan Ruimte Lier (BRL).
- De 45°-vuistregel kan niet op zichzelf gehanteerd worden ter motivatie van de bouwhoogte.
- Dergelijke ontwikkelingen zijn onwenselijk volgens het BRL.
- Verdichten mag niet zorgen voor het dichtslippen van binnengebieden, maar moet de open groene ruimte versterken volgens het BRL.
- Volgens het BRL is het behoud van de bestaande tuinsituatie het uitgangspunt op deze locatie.
- Volgens het BRL is deze locatie bestemd als ruimte voor “zachte transformatie”.
- Het appartementsgebouw zou zich in tweede bouwwoorde bevinden.
- De op te richten bebouwing is een bouwtypologie die niet aansluit bij het bestaande karakter van de buurt.
- Het inplantingsplan van het parkgebouw zou weergeven dat de kortste afstand van het gebouw tot de dichtstbijzijnde woning 8.80 m bedraagt. De afstand tot de woning van de bezwaarindiener zou 10.70 m bedragen.
- Men wenst het behoud van de huidige functie en kroonlijsthoogte.
- Het poortgebouw is wat betreft de bezwaarindiener niet uniform genoeg met de bebouwing waartegen het paalt. Het profiel zou gelijk moeten lopen. Het is ook onvoldoende duidelijk wat de inijk zou zijn bij naastgelegen woning, te meer omdat

deze een veranda heeft. Er ontbreekt een gevelaanzicht om dit te kunnen beoordelen.

Mobiliteit en parkeren

- De reeds drukke straat en het kruispunt zouden de bijkomende druk niet aankunnen, de situatie zou gevaarlijker worden voor kinderen en bewoners. Controle op de huidige mobiliteitssituatie ontbreekt.
- Er zouden te weinig parkeerplaatsen voorzien zijn in de aanvraag en men acht de gelijkstelling van twee deelwagens met zes parkeerplaatsen onrealistisch. Men vreest afwenteling op openbaar domein.
- De beoordeling rond mobiliteit is onvoldoende gebeurd.
- De bestaande site wordt gebruikt door buurtbewoners om hun wagens te parkeren. Zij zullen een andere locatie moeten zoeken om te parkeren, waardoor de parkeerdruk in de omgeving nog groter zou worden.
- De cumulatieve impact van verschillende projecten in de omgeving zou onderschat worden.

Wateroverlast

- Het wegpompen van water voor de realisatie van het gebouw zou een negatief effect hebben op omliggende percelen / tuinen.
- Het voorziene ondergrondse bouwvolume zou de natuurlijke afwatering en infiltratie verstoren.
- De bemalingsstudie is onvolledig omdat de zettingsstudie ontbreekt. Bijgevolg kan niet schade aan omliggende constructies niet uitgesloten worden.
- De gegevens in het milieutechnische luik en de bemalingsstudie komen niet overeen en zijn bijgevolg niet voldoende om een beoordeling te kunnen maken.
- De bezwaarindiener hekelt dat er geen retourbemaling / herinfiltratie wordt voorzien en het volledige bemalingsvolume wordt geloosd op het RWA-net.
- Men wijst op de wateroverlast in de omliggende tuinen en de watergevoelige omgeving.
- Het voorzien van een onderkeldering zal voor een blijvende negatieve factor zorgen m.b.t. het infiltreren van hemelwater. Men vreest een impact op omliggende vegetatie en bomen.
- Wateroverlast die veroorzaakt zou worden is in strijd met het BRL.
- De bouw van een groot volume met ondergronds bouwvolume wordt als strijdig beschouwd met het BRL, meer bepaald met het principe van maximaal ontharden.
- De verantwoordingsnota zou onvoldoende onderbouwen hoe het project omgaat met waterbeheer, klimaatadaptatie, infiltratie en bescherming van aanpalende percelen.
- Men suggereert dat grondwaterstanden gemonitord moeten worden.
- Men vreest schade aan omliggende bomen door de voorziene bemaling. Hierdoor zou niet meer voldaan worden aan de regel van Cecil Konijnendijk die naar voren wordt geschoven in het BRL en ook niet aan de actie om private percelen klimaatrobuust in te richten.
- N.a.v. de bemaling wenst men een plaatsbeschrijving van omliggende gebouwen, tuinen en natuur op kosten van de aanvrager.

Erfdienstbaarheden, Lichten en zichten, privacy

- De bouw van appartementen, meerdere bouwlagen met terrassen zou inkijk veroorzaken in de woningen en tuinen van aanpalende percelen. Bij het type belle-etagewoning is het hinderaspect nog groter.
- Investerings als zonnepanelen zullen minder rendement geven door meer schaduw.
- Er zou nog weinig zon in de omliggende tuinen komen door de voorziene bebouwing en bomen.
- De schaduwstudie is te beperkt, met enkel één tijdstip (16u). De bezwaarindiener trekt ook de inhoudelijke correctheid van de studie in twijfel.

- Aanpalende eigenaar zullen investeringen moeten doen om hun privacy te waarborgen.
- Voorziene groenzone privaat, draagt niet bij als creatie van publiek groen om verdichting in binnengebieden aanvaardbaar te maken (BRL).
- Het project voorziet niet in maatregelen om inkijk in nabijgelegen tuin met zwembad te beperken
- Er worden geen hoogstammige bomen voorzien om inkijk richting de woningen te beperken.
- De bestaande, te slopen bebouwing vormt in de huidige situatie de tuinafscheiding en steun van een bestaande tuinberging, serre bij de aanpaler(s).

Geluidsoverlast

- Er zou geluidsoverlast ontstaan door het aantal voorziene bewoners.
- De geluidsimpact wordt onvoldoende beoordeeld in de m.e.r.-screening, ondanks 29 warmtepompen.
- Er wordt niet gespecificeerd waar de buitenunits van warmtepompen geplaatst zouden worden en welke geluidsnormen gehanteerd zouden worden.
- De ventilatie van de ondergrondse kelder zou hinder veroorzaken aan omliggende tuinen (lucht- en geluidsuitlaat).

Procedure

- Afwijkingen t.o.v. de beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) Beleidsplan Ruimte Lier worden niet gemotiveerd door de aanvrager.
- De verantwoordingsnota zou onvoldoende uitgebreid zijn (BRL).
- Het dossier zou onvolledig zijn door het ontbreken van zettingsberekeningen (bemaling), risicoanalyse aanpalende gebouwen, sluitende watertoets, correcte MER beoordeling, schaduwstudie en akoestische studie.
- Er wordt gevraagd antwoord (schriftelijk, hoorzitting of commissie) te voorzien op het bezwaar.
- Volgens de bezwaarindiener is de aanvraag bedrieglijk omdat er onder meer in de nota geen juist beeld wordt omschreven van de bestaande omgeving en omdat de schaduwstudie slechts één tijdstip weergeeft.
- Niet alle aanpalende percelen worden genoemd en besproken in de verantwoordingsnota, wat volgens de bezwaarindiener een procedurefout is.
- Men kaart aan dat niet alle aanpalende eigenaars een aangetekend schrijven mochten ontvangen n.a.v. het eerste openbaar onderzoek en dat hierover onvoldoende communicatie was vanuit / met Stad Lier.
- De aanplakking van de gele affiche van het eerste openbaar onderzoek gebeurde te laat, waardoor buurtbewoners te laat op de hoogte werden gebracht.

Andere

- De waarde van aanpalende eigendommen zou negatief beïnvloed worden.
- Het inkomen van kleine ondernemers zou weggenomen worden door het slopen van het magazijn.
- De m.e.r.-screeningsnota zou ten onrechte concluderen dat de te verwachten effecten niet aanzienlijk zijn en dat geen project MER opgemaakt moet worden.
- De bezwaarindiener hekelt dat de aanvraag niet benoemt welke beschermde monumenten binnen de invloedstraal van de bemaling gelegen zijn en mogelijke impact kunnen ondervinden. Dit luik van de m.e.r.-screening zou onvoldoende zijn.
- De m.e.r.-screening toont niet aan dat deze opgesteld is door een onafhankelijke derde.
- Het ophalen van afval zou voor obstructie van voet- en fietspad zorgen.
- Het dossier toont niet aan hoe bijkomende belasting van lokale voorzieningen (huisartsen, kinderopvang, publieke groene ruimte) wordt opgevangen.

- Volgens het *Programma van eisen groeninrichting* van Stad Lier zou er een bomen effecten analyse (BEA) opgemaakt en aangeleverd moeten worden. tijdens eventuele werken zou opvolging door een gespecialiseerde boomverzorger vereist zijn.
- Er worden in het dossier geen beschermende maatregelen vermeld ter bescherming van het bestaande groene karakter i.f.v. afbraak-, bemalings- en bouwschade. Het ontbreken van inventaris en beschermingsmaatregelen is in strijd met zorgplicht en milieubescherming.
- Op de plannen worden zes nieuwe hoogstambomen voorzien, welke niet allemaal tot volwassen bomen zouden uitgroeien omwille van de schaduw van het gebouw.
- Het inplantingsplan is onvoldoende specifiek wat betreft de groenaanleg.
- Aan de zuidzijde worden geen bomen voorzien, waar dit het meest nodig is i.f.v. de warmte.
- Volgens de bezwaarindiener is er geen rekening gehouden met het BRL, meer bepaald beleidskader groen-blauw netwerk: besteden van aandacht aan de gewenste groeiomstandigheden van bomen, zodat zij kunnen uitgroeien tot toekomstbomen en kunnen bijdragen tot duurzaam bomenbestand.
- Het sloopopvolgingsplan (SOP) zou onvolledig / onduidelijk zijn met betrekking tot verwijderen van asbesthoudende materialen.
- Het inzageloket vertoonde regelmatig technische storingen tijdens het eerste openbaar onderzoek, wat inkijken onmogelijk maakte.
- De bezwaarindiener stelt dat voorziene bomen zullen moeten uitwijken voor de brandweg en verwijst hierbij naar het advies van de brandweer.
- Bezwaarindiener is expliciet niet tegen het project en juicht toegang via poortje toe, maar wenst dit in overleg met de bouwheer op andere plaats.
- Bezwaarindiener wenst geen toegang d.m.v. poortje.
- Mens stelt dat de site momenteel in recreatiegebied gelegen is en er geen informatie in het dossier zit over een wijziging van deze bestemming.
- Er zou onderschat worden hoeveel fauna aanwezig is momenteel (zangvogels, zwaluwen, ganzen, vossen, marters en vleermuizen). Verdere verstedelijking zou dit verstoren.
- Er wordt verwezen naar het ongunstige advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter), waarbij de parkeerplaatsen voor personen met een beperking niet breed genoeg zijn.

Wegenis en rooilijn

- Door de bestaande middenberm / ontwikkelingszone zou het voor voertuigen die de projectsite verlaten niet mogelijk zijn om rechtstreeks af te draaien naar links, maar wordt men verplicht eerst richting Kessel te rijden. Men vreest dat keren zal gebeuren ter hoogte van het tankstation of via Kanaalstraat. Deze bijkomende manoeuvres vergroten het risico op verkeersonveilige situaties.

Evaluatie bezwaarschriften

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende gabarit en straatbeeld kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

De bestaande bebouwing en verharding op de site, en daarmee het uitzicht van de omwonenden, kan geenszins als positief uitgangspunt beschouwd worden. Een context zonder kwalitatieve beeldbepaling en groen wordt met de voorliggende aanvraag verbeterd naar uitzicht op groen en ontpit binnengebied. Hoewel het appartementsgebouw een (beperkte) schaalbreuk vormt ten opzichte van de omgeving is de voorziene inplanting kwalitatief en het gabarit aanvaardbaar, zie motivatie onder *goede ruimtelijke ordening*. Er wordt beperkt hoger gebouwd, echter betreft het geen hoogbouw. Ook het gabarit van het poortgebouw is inpasbaar, zie eveneens *goede ruimtelijke ordening*.

Bij een site die reeds volledig bebouwd en verhard is, kan bezwaarlijk nog van "dichtslibben" of "behouden van bestaande tuinsituatie" gesproken worden. In tegenstelling wordt er door te ontpitten meer ruimte voor groen en water gezorgd.

De 45°-regel is zeker niet de enige norm om een bepaald gabarit aanvaardbaar te achten, echter draagt het in deze aanvraag wel bij aan een goede ruimtelijke ordening. Hoewel de bouwtypologie zich onderscheidt van de bestaande woningen, is het nog steeds ondergeschikt aan de bestaande appartementsbouw van zes bouwlagen waarnaar verwezen wordt.

Dat de rust van een buurt verstoord zou worden rust louter op veronderstelling. Een invulling met een andere functie in het grootschalige bestaande pand zou net zo veel, of meer, impact teweeg kunnen brengen. De verdichtingskaart is niet op perceelsniveau afgebakend in het Beleidsplan Ruimte Lier, het is een aanname om te stellen dat deze site als “zachte transformatie” wordt bestempeld. Aangezien de aanvraag openbaar domein voorziet, is er geen sprake van “wonen in tweede lijn”.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende mobiliteit en parkeren kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

De bijkomende verkeersdruk en parkeerdruk worden beoordeeld in de voorwaardelijk gunstige adviezen van de bevoegde adviesinstanties. De parkeerplaatsen op de bestaande site die gebruikt worden door de omwonenden zijn verbonden aan de (vergunde) functie ter plaatse. Deze werden initieel niet voorzien om als private parkeerplaatsen bij omliggende woningen te dienen. Een verworven recht kan geen argument zijn om een nieuwe invulling tegen te houden.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende wateroverlast kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

Het bestaande, volledig verharde / bebouwde perceel zal de wateroverlast in de naburige tuinen negatief beïnvloeden op heden. Het voorzien van bomen en ontpitten van het perceel zullen, ondanks het voorzien van een onderkeldering, een gunstig effect hebben op het infiltreren van hemelwater. Daarnaast zal er minder hittestress ontstaan door meer levend groen.

De bezwaren met betrekking tot de bronbemaling: zie bespreking milieuaspecten onderdeel bronbemaling en de opgelegde milieuvoorwaarden.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende erfdienstbaarheden, lichten en zichten, privacy zijn van privaatrechtelijke aard en niet van stedenbouwkundige aard. Hierover kan dan ook geen stedenbouwkundige appreciatie gegeven worden. Zaken van privaatrechtelijke aard worden geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

Een omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Een schaduwstudie is geen verplicht aan te leveren document. Bijgevolg zijn er ook geen vereisten omtrent weergave van bepaalde tijdstippen e.d. De voorziene groenzone is niet privaat, het is onduidelijk waar de bezwaarindiener deze aanwijzing ziet.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende geluidsoverlast kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

Geluid verbonden aan het wonen is inherent verbonden aan het woongebied. Voor bespreking van het geluid inzake de warmtepompen: zie milieuaspecten onderdeel warmtepompen.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende de procedure kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

De aanvraag omvat alle nodige documenten en deze zijn inhoudelijk voldoende om een beoordeling te kunnen maken. Overzichtsdiagram en Normenboek (Vlaamse Overheid) worden gerespecteerd.

Een procedurefout in het eerste openbaar onderzoek werd rechtgezet door het organiseren van een nieuw openbaar onderzoek, zoals de wetgeving dit voorziet.

Bezwaren worden behandeld in de omgevingsaanvraag, ze worden niet persoonlijk beantwoord in aparte briefwisseling. Het is niet verplicht en niet gebruikelijk dat bezwaarindieners een individueel antwoord krijgen van de overheid waarin hen wordt meegedeeld op welke manier rekening is gehouden met de ingediende opmerkingen, bezwaren en adviezen.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende andere kunnen deels worden bijgetreden om volgende redenen:

Vermeende waardevermindering van een woning is geen stedenbouwkundig aspect, net zoals het inkomen van de huidige exploitant.

De afvalophaling werd beoordeeld door deskundige adviesinstantie(s), welke best geplaatst zijn om de noden in te schatten.

De aanvraag omvat alle nodige documenten en deze zijn inhoudelijk voldoende om een beoordeling te kunnen maken. Overzichtsdiagram en Normenboek (Vlaamse Overheid) worden gerespecteerd.

De technische uitvoering, bereikbaarheid, schade aan omwonenden (bomen) valt onder de verantwoordelijkheid van architect/aannemer en krijgt geen stedenbouwkundige appreciatie.

Een landschapsplan moet opgemaakt worden voor aanleg openbaar en privaat domein met duidelijke legende ivf verharding, beplanting, afsluiting enz, zie ook advies interne dienst Publieke Ruimte.

Technische storingen van het Inzageloket zijn onttrekken zich aan de bevoegdheid van een vergunningverlenende overheid.

De toegang tot tuinzone van omwonenden is optioneel en dient in overleg met de aanpaler te gebeuren.

De projectsite is volgens het gewestplan in woongebied gelegen, niet in recreatiegebied.

Het is niet waarschijnlijk te achten dat zangvogels, zwaluwen, ganzen, vossen, marters en vleermuizen hun natuurlijke habitat zouden verliezen door een volledig verhard en bebouwd perceel te ontpitten.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende wegenis en rooilijn kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

De bijkomende verkeersdruk wordt beoordeeld in de voorwaardelijk gunstige adviezen van de bevoegde adviesinstanties.

Aan de elementen die werden bijgetreden uit de bezwaren kan tegemoet worden gekomen indien volgende voorwaarden worden nageleefd:

- Een landschapsplan moet opgemaakt worden voor aanleg openbaar en privaat domein met duidelijke legende ivv verharding, beplanting, afsluiting enz.
- Het voorzien van privaat toegangspoortje tot tuinzone van omwonenden is optioneel (indien gewenst) en dient in overleg met de eigenaar van het betreffende perceel te gebeuren voor wat betreft positionering.

Het tweede openbaar onderzoek vond plaats van 23 juli 2026 tot 21 augustus 2026 naar aanleiding van een wijzigingslus. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek tekenden 20 indieners bezwaar aan.

Inhoud bezwaarschriften

Volgend(e) standpunt(en) werd(en) uitgebracht:

De bezwaren handelen samengevat (bijkomend t.o.v. bezwaarschriften bij het eerste openbaar onderzoek) over de volgende elementen:

Wateroverlast

- De gewijzigde inhoud houdt geen rekening met de opmerkingen uit de adviezen van de wateradviesinstanties.

Procedure

- De bezwaarindiener hekelt dat enkel de laatste projectinhoudsversie in te kijken is op het inzageloket en vindt dit een gebrek aan transparantie.
- Er wordt verondersteld dat het tweede openbaar onderzoek georganiseerd werd omdat niet tegemoet gekomen werd aan de bezwaarschriften uit het eerste openbaar onderzoek.
- De bemalingsstudie, m.e.r.-screening, schaduwstudie, milieulink en beschrijvende nota zouden geactualiseerd moeten worden n.a.v. de nieuwe projectinhoudsversie.
- Alle adviezen zouden opnieuw gevraagd moeten worden bij een nieuwe projectinhoudsversie.

Andere

- Dat de bemalingsstudie een verhoogde lozingsnorm voor arseen vraagt wordt als problematisch beschouwd.
- De marges in de bemalingsstudie omtrent verontreinigingsmobilisatie zijn te krap en de studie is ontoereikend

Wegenis en rooilijn

- De rooilijn en af te stane grond zouden niet gemotiveerd getoetst worden aan de doelstellingen van het Decreet Gemeentewegen (o.a. uitbouw veilig wegennet op lokaal niveau en herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk trage wegen).
- Onduidelijk welke verkeerskundige noodzaak of meerwaarde voor de buurt nieuwe wegenis brengt en of deze al dan niet publiek toegankelijk wordt.
- De gemeenteraad moet een zelfstandige en gemotiveerde beslissing nemen.
- Er wordt verwezen naar het advies van AWV dd 11 juni 2026, waarbij geconcludeerd wordt dat de wegenis onuitvoerbaar zou zijn.
- De riolering in het over te dragen gedeelte wordt niet beoordeeld in het advies van Pidpa.
- De impact van de wegenis op het water moet beoordeeld worden.

Evaluatie bezwaarschriften

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende wateroverlast kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

Er is geen wettelijke verplichting tot het implementeren van adviezen op de plannen voorafgaand aan de beslissing.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende de procedure kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

De werking van het Inzageloket valt buiten de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

De bezwaarindiener maakt foutieve aannames omtrent de procedure en aan te passen documenten / projectinhoudsversie. De procedure werd correct doorlopen.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende andere kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

Zie bespreking milieuaspecten onder bronbemaling en de opgelegde milieuvoorwaarden.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende wegenis en rooilijn kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

Het rooilijnplan, verkeerskundige noodzaak aan wegenis, riolering wordt beoordeeld in de adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer en interne cel Technisch Bureau. De beslissing over de rooilijn en wegenis werd genomen door de Gemeenteraad.

De impact van water werd door de bevoegde adviesinstanties in totaliteit beoordeeld.

Alle elementen uit de verschillende bezwaren kunnen worden verworpen.

Beoordeling uitgebrachte adviezen

Agentschap Wegen en Verkeer - District Brecht heeft op 27 augustus 2026 onder ref. AV/123/2026/00734 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Overwegingen van het advies:

Dit advies is een herziening van het vorige advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, AV/123/2026/00734. Dit advies is tot stand gekomen na verder overleg met de Stad Lier en de aanvrager.

De aanvraag is onwenselijk omwille van de verkeersveiligheid

Volgens artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of kunnen er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap. Het voorwerp van de aanvraag is onwenselijk omwille van volgende redenen:

1. Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid.

In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals de N13, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:

- Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 meter breedte toegelaten.
- Er dient bij verkavelingen gestreefd te worden naar één gemeenschappelijke ontsluiting d.m.v. een ventweg. Wanneer het aantal loten beperkt is, dienen de toegangen zoveel mogelijk geclusterd worden. Twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.
- Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.
- De locatie van de toegangen, ramen en deuopeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).
- Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.
- Ter hoogte van kruispunten worden er geen nieuwe vestigingen van druk bezochte handelszaken of nieuwe gebouwen waarin een sterk verkeersgenererende functie wordt voorzien, aanvaard.
- De toegang dient op minstens 70 meter van het kruispunt te worden voorzien.
- Er kan geen toegang voorzien worden ter hoogte van een onoverzichtelijke bocht.
- Er is te weinig plaats op het perceel voor draaimanoeuvres zodat deze op een gevaarlijke manier op de gewestweg zullen uitgevoerd worden.
- De zichtbaarheid voor het verkeer wordt gehinderd door een constructie.
- Haaks parkeren achter de rooilijn wordt niet toegestaan. Het is onwenselijk dat bestuurders achterwaarts de gewestweg dienen op te rijden om de parking te verlaten of op de gewestweg dienen te manoeuvreren om het perceel veilig op of af te rijden.

De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen:

Het project voorziet in de aanleg van een openbare wegenis die het parkgebouw ontsluit. Het Agentschap Wegen en Verkeer gaat hiermee akkoord.

Echter, op het inplantingsplan is de aansluiting momenteel niet ingetekend als een aansluitingen van een zijstraat op de gewestweg maar eerder als een oprit. Voor de weggebruiker moet het zo duidelijk mogelijk zijn dat het hier om een zijstraat gaat en geen oprit.

Als het gaat over de aansluiting van een nieuwe zijweg op de gewestweg zijn er andere normen waarmee rekening gehouden moet worden. De stad Lier heeft aangegeven dat de aanvrager verantwoordelijk wordt geacht voor het juist intekenen van de aansluiting van deze nieuwe openbare weg aan de gewestweg, en deze correct aansluiten is ook ten laste van de ontwikkelaar. Meer informatie vindt u in bijlage.

Ook zal de aanvrager moeten instaan voor de kosten van het verplaatsen van een kolk en verlichtingspaal indien dit nodig is.

Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg enkel zal toestaan op voorwaarde dat:

- **de aansluiting op de gewestweg wordt uitgevoerd door de aanvrager volgens de normen van AWV;**
- **het verplaatsen van de kolk en de verlichtingspaal ten laste zijn van de aanvrager;**

- behoudens deze toegang dient ter hoogte van de perceelsgrens, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande volgens onderstaande voorwaarden;
- een domeinvergunning wordt aangevraagd bij AWV indien het openbaar domein dient aangepast te worden (verlagen trottoir) voor de aanleg van de toegang.

Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein. Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande of toekomstige inrichting van een openbare weg doen gelden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten. De vergunningverlenende overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare weg en niet door de vergunningverlenende overheid. Anders oordelen zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden.

De in de huidige vergunningsaanvraag voorziene ontsluiting zal dus onuitvoerbaar zijn, bij gebreke aan een akkoord hieromtrent door de wegbeheerder. Elke normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid zal een project met een dergelijke ontsluiting niet vergunnen. Het getuigt immers van onzorgvuldig en kennelijk onredelijk bestuur om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren die niet uitvoerbaar zal zijn bij gebreke aan de mogelijkheid om te ontsluiten naar de openbare weg.

2. Onwenselijkheid omwille van veilig en vlot verkeer (afsluiting)

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd. Het Agentschap Wegen en Verkeer kan bepalen dat er ter hoogte van de grens met het openbaar domein een afsluiting dient te worden voorzien.

Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, moet deze muur een maximum hoogte van 0,75 meter hebben, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25 meter niet overschrijden. Boven 1,50 meter moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.

Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, moet deze worden geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 meter stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.

Lichte afsluitingen (geen muren maar bvb. een afsluiting bestaande uit paal en draad) kunnen geplaatst worden op de eigendomsgrens.

De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien.

De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 meter hoogte.

3. Onwenselijkheid omwille van de goede ruimtelijke ordening en toekomstvisie inzake wegbeheer en verkeersveiligheid (bouwlijn).

In de omgeving werd decennialang een bouwlijn toegepast aan de hand van de wegennorm opgenomen in de omzendbrieven BRA 621 van 2 maart 1965 en BRA 16/7, zodat er een feitelijke bouwlijn is ontstaan.

Deze feitelijke bouwlijn bevindt zich op 8 meter uit de as van de weg.

De septische put is ingetekend dichtbij de gewestweg en ligt dus voor deze feitelijke bouwlijn.

Het is van groot belang om deze bouwlijn te blijven hanteren om de volgende reden:

Het Agentschap Wegen en Verkeer wenst de grond, bestemd voor de openbare weg, te vrijwaren van elk extra obstakel voor de toekomstige weginrichting, zodat deze later kan aangepast worden aan de nieuwe behoeften en inzichten.

In dit geval kan het AWW afwijken van de feitelijke bouwlijn. De septische put mag geplaatst worden op minstens 4 meter van de grens van het openbaar domein.

BESLUIT:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer VOORWAARDELIJK GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- De aansluiting op de gewestweg wordt uitgevoerd door de aanvrager volgens de normen van AWW.
- Het verplaatsen van de kolk en de verlichtingspaal zijn ten laste van de aanvrager.
- Behoudens deze toegang dient ter hoogte van de perceelsgrens, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande volgens bovenstaande voorwaarden.
- De septische put moet geplaatst worden op minstens 4 meter van de grens van het openbaar domein.
- Een domeinvergunning wordt aangevraagd bij AWW indien het openbaar domein dient aangepast te worden (verlagen trottoir) voor de aanleg van de toegang.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de in de bijlage omschreven aandachtspunten.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (11 juni 2026).

Het standpunt van Agentschap Wegen en Verkeer - District Brecht wordt bijgetreden, de volgende voorwaarden zal worden opgelegd in de vergunning:

- De aansluiting op de gewestweg wordt uitgevoerd door de aanvrager volgens de normen van AWW.
- Het verplaatsen van de kolk en de verlichtingspaal zijn ten laste van de aanvrager.
- Behoudens deze toegang dient ter hoogte van de perceelsgrens, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande volgens bovenstaande voorwaarden.
- De septische put moet geplaatst worden op minstens 4 meter van de grens van het openbaar domein.
- Een domeinvergunning wordt aangevraagd bij AWW indien het openbaar domein dient aangepast te worden (verlagen trottoir) voor de aanleg van de toegang.
- Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de bij het advies van AWW in de bijlage omschreven aandachtspunten.

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal heeft op 8 juni 2026 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk gunstig

- In antwoord op uw adviesvraag van 30/04/2026 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio Centraal aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Kesselsesteenweg 6 te Lier (12392C0050/00V006, 12392C0050/00A007, 12392C0050/00N008) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Op 4 mei 2026 werd ons advies gevraagd door de stad Lier voor het slopen van een bestaand pand en vervolgens het bouwen van 2 nieuwe gebouwen met in totaal 29 entiteiten. Het project bevindt zich langs de Kesselsesteenweg 6, 2500 Lier. Kadastraal gekend onder afdeling 2, sectie C, nrs. 50n8 en 50v6.

Betreft hier:

- Het slopen van een bestaande infrastructuur
- Poortgebouw met 2 entiteiten (2- en 3-slaapkamerappartement)
- Parkgebouw met 27 entiteiten (verdeeld over 1-, 2-, 3- en 4-slaapkamerappartementen) volledig onderkelderd
- Grondafstand voor openbaar domein

Advies:

Gezien de aangevraagde werken zich volledig op privéterrein bevinden, heeft dit geen invloed op de exploitatie en aanhorigheden van de waterweg. Hierdoor kan er een voorwaardelijk positief advies verleend worden.

Wij vragen wel dat er rekening gehouden wordt met volgende algemene- en bijzondere voorwaarden:

- Er mag geen afwatering of overloop voorzien worden naar het kanaal.
- Tijdens de werken mag er gaan schade worden toegebracht aan de oevers, jaagpad, leidingen of installaties van De Vlaamse Waterweg nv.
- Eventuele aangebrachte schade zal hersteld worden op kosten van de aanvrager en dit volgens de regels van de kunst en tot voldoening van het bestuur.
- De aanvrager staat in voor het opruimen en afvoeren van afval afkomstig uit bovenvermelde werken.
- Indien er tijdens de werken materialen worden opgeslagen op de openbare weg of op openbaar domein dient hiervoor een afzonderlijke tijdelijke vergunning te worden aangevraagd.

B) Watertoetsadvies

Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

Het projectgebied is gelegen nabij het Netekanaal (beheerd door de Vlaamse Waterweg) en komt voor op de advieskaart watertoets. De Vlaamse Waterweg nv is bevoegd om advies te verlenen volgens artikel 3 §2.1° van het uitvoeringsbesluit watertoets van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

Het projectgebied ligt in fluviaal (kleine kans op overstromingen; kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering) en pluviaal (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering) overstromingsgevoelig gebied. Het ligt niet in vanuit zee overstromingsgevoelig gebied. Het projectgebied is niet recent overstroomd en is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

De Vlaamse Waterweg nv doet geen uitspraken over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee. Voor een bespreking van deze overstromingsgevoeligheid wordt verwezen naar de vergunningverlenende overheid.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De aanvraag betreft het slopen van bestaande infrastructuur, de bouw van 2 nieuwe gebouwen (poortgebouw en parkgebouw), grondafstand voor openbaar domein.
- Het parkgebouw beschikt over een ondergrondse parkeergarage.

- Afwaterende oppervlakte parkgebouw 296,3m² (27 woonegelegenheden), poortgebouw 115,5m² (2 woonegelegenheden).
- Bij het poortgebouw wordt een hemelwaterput voorzien met een volume van 10.000L, bij het parkgebouw van 35.000L.
- De hemelwaterputten lopen over naar een infiltratievoorziening met een diepte van 30cm, een infiltratieoppervlakte van 37m² en een buffervolume van 11.100L. De noodoverloop van de infiltratievoorziening wordt aangesloten op de riolering.

Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

De aanvraag heeft onder andere betrekking op de bouw van constructies met werken aan de afwatering. De verordening hemelwater is van toepassing.

Er moet een hemelwaterput geplaatst worden met een voldoende groot volume en met voldoende aangesloten mogelijkheden tot hergebruik. Bij het poortgebouw wordt een hemelwaterput voorzien met een volume van 10.000L, bij het parkgebouw een van 35.000L, daar waar dit op basis van de verordening hemelwater 11.550L en 29.630L zou moeten zijn.

Het opvangen water zal gebruikt worden voor toiletten en buitenkraantjes. Dit is niet conform de verordening. Voor de aangesloten woonegelegenheden moet ook een aansluiting voor wasmachines voorzien worden.

De hemelwaterputten moeten overlopen naar een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Men geeft aan een bovengrondse infiltratievoorziening te zullen aanleggen met een diepte van 50cm, een infiltratieoppervlakte van 37m² en een buffervolume van 11.100L. Dit voldoet aan de bepalingen van de verordening hemelwater.

Er kan worden besloten dat er geen negatief effect op het watersysteem te verwachten is, indien men aan de onderstaande voorwaarden voldoet:

- bij het poortgebouw wordt een hemelwaterput voorzien met een volume van 11.550L of er wordt een gemotiveerde uitzondering aangevraagd
- in elke aangesloten woonelegenheden wordt ook een aanvoerleiding hemelwater voor wasmachines voorzien.

Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

De aanvraag is onder bovenstaande voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk gunstig (8 juni 2026).

Het standpunt van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal wordt bijgetreden, de volgende voorwaarden zullen worden opgelegd in de vergunning:

- Er mag geen afwatering of overloop voorzien worden naar het kanaal.
- Tijdens de werken mag er geen schade worden toegebracht aan de oevers, jaagpad, leidingen of installaties van De Vlaamse Waterweg nv.

- Eventuele aangebrachte schade zal hersteld worden op kosten van de aanvrager en dit volgens de regels van de kunst en tot voldoening van het bestuur. (De Vlaamse Waterweg nv)
- De aanvrager staat in voor het opruimen en afvoeren van afval afkomstig uit werken.
- Indien er tijdens de werken materialen worden opgeslagen op de openbare weg of op openbaar domein dient hiervoor een afzonderlijke tijdelijke vergunning te worden aangevraagd.
- bij het poortgebouw wordt een hemelwaterput voorzien met een volume van 11.550L of er wordt een gemotiveerde uitzondering aangevraagd
- in elke aangesloten woongelegenheden wordt ook een aanvoerleiding hemelwater voor wasmachines voorzien.

Fluvius heeft op 7 mei 2026 onder ref. 5000128500 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Openbare Verlichting

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Openbare verlichting:

In het kader van dit project wordt nieuwe openbare verlichting geplaatst.

De materiaaltypes voor openbare verlichting zoals vermeld in onderstaande tabel zijn onder voorbehoud van de beschikbaarheid van deze materialen op het moment van uitvoering van de werken. Indien deze materiaaltypes niet meer beschikbaar zijn, dan worden ze vervangen door evenwaardige materialen met gelijkwaardige technische specificaties.

	Aantal	Omschrijving	Kleur
Mast	3	LM23 SGMH 4 R7016	R7016
Toestel	3	IVT22_LUX SCC_3K_DANB_2000_2Z	R7016

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden.

Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstellingelektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Patrimonium en overdracht:

De installaties voor openbare verlichting (palen en armaturen) blijven eigendom van de distributienetbeheerder. Ook alle leidingen en overige installaties blijven eigendom van de distributienetbeheerder.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (7 mei 2026).

Het standpunt van Fluvius wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- **De voorwaarden en voorschriften opgenomen in het advies van Fluvius dd 7 mei 2026 met ref. 5000128500 zijn strikt na te leven.**

FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie heeft op 12 mei 2026 onder ref. 118110 volgend advies uitgebracht: gunstig

- Gezien de beperkte oppervlaktes en het private karakter van de projecten, heeft de commissie beslist dat er geen verplichting is tot ASTRID indoordekking voor de deelprojecten binnen deze aanvraag.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (12 mei 2026).

Het standpunt van FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie wordt bijgetreden.

Brandweer Lier heeft op 21 mei 2026 onder ref. P10040-003/01 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Het volledige brandweeradvies is terug te vinden op het omgevingsloket.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig (21 mei 2026).

Het standpunt van Brandweer Lier wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- **De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P10040-003/01) van 21 mei 2026 strikt na te leven.**

Pidpa - Distributie heeft op 4 mei 2026 onder ref. 209576 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Er is een drinkwataansluiting aanwezig.
Indien de huidige drinkwataansluiting dient te worden uitgenomen, vragen wij hiervoor een aanvraag in te dienen via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/uitname-aansluiting>. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan dan een aanvraagdossier voor een nieuwe aansluiting opgestart worden via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.
Op basis van de aangeleverde gegevens zal een raming met bijhorende administratieve en technische voorwaarden worden opgemaakt.
Voor specifieke vragen kan er contact worden opgenomen met Pidpa via raming@klant.pidpa.be. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden.
Beoordeling:
Het advies voor deze ontwikkeling is gunstig.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (4 mei 2026).

Het standpunt van Pidpa - Distributie wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- **De algemene voorwaarde in het advies van Pidpa – Distributie dd. 4 mei 2026 onder ref. 209576 is te volgen.**

Pidpa - Riolering heeft op 4 juni 2026 onder ref. Nieuw/ 209576 volgend advies uitgebracht: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

- Betreffende de aan te leggen rioleringsinfrastructuur aangaande de bovenvermelde adviesaanvraag kunnen wij u meedelen:

1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.pidpa.be).
- Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 2 oktober 2023 (De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement Omgeving - Vlaamse overheid (vlaanderen.be)).
- Gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
- De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
- Het algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).
- De technische voorschriften private waterafvoer (zie website www.pidpa.be).

- Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website www.pidpa.be.
- Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht (www.waterinfo.be/watertoets).
- Deze lijst is niet limitatief.

1.b. Omgevingsanalyse:

- De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd).
- Deze ontwikkeling is gelegen in pluviaal, fluviaal en NOG overstromingsgevoelig gebied. Zoals voorzien in het watertoetsbesluit dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden om de (toekomstige) gebouwen te vrijwaren van een overstroming. De ligging in overstromingsgevoelig gebied heeft geen invloed op het resultaat van het advies en wordt louter ter informatie meegedeeld.

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegenis nodig binnen het openbaar domein. Dit valt onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor eventueel een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.
- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)

2.a. Specifieke voorwaarden:

- **De aanvraag voor de riolering in het toekomstig openbare deel (overdracht) zit niet vervat in deze aanvraag. Deze zal deel uitmaken van een latere aparte aanvraag en deze zal dienen te voldoen aan de voorwaarden van Pidpa, hierover kan er dus op dit moment geen uitspraak gedaan worden.**
- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Kesselsesteenweg.
- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
- Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, met meerdere woongelegenheden is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.
- **De hemelwaterputten met een totale inhoud van 45.000 liter (35.000 liter bij parkgebouw en 10.000 liter bij poortgebouw) voldoen aan de GSVH.**
- De hemelwaterputten dienen voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik voor de tuin. **Dit wordt hier voorzien door de aansluiting van toiletten en buitenkraantjes. Ook alle,**

wasmachines dienen verplicht mee aangesloten te worden voor hergebruik. Dit dient aangepast te worden.

- **Er worden 29 wooneenheden aangesloten op het hergebruik. Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH indien de wasmachines worden aangesloten op het hergebruik. Dit is een strikte voorwaarde om 29 x 30m² in mindering te mogen brengen voor de berekening van de infiltratievoorziening.**
- **De overloop van de hemelwaterputten moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met min. 10.837,2 liter (effectief 11.100 liter) infiltratievolume en min. 26,27m² (effectief 37m²) infiltratie oppervlakte. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.**
- Er moet voor gezorgd worden dat de infiltratievoorziening zich bevindt boven het grondwaterniveau.
- Waterdoorlatende verhardingen met een hellingspercentage van minder dan 2% dienen niet te worden opgenomen in de berekening voor de dimensionering van de hemelwatervoorzieningen.
- De oppervlakte van de onverharde zone dient minimaal een vierde van de afwaterende oppervlakte te bedragen.
- Appartementsterrassen dienen te worden aangesloten op het RWA-stelsel.
- De afvoer van het hemelwater afkomstig van een onoverdekte inrithelling naar de ondergrondse parkeergarage dient te worden aangesloten op de RWA.
- Een voldoende gedimensioneerde (volgens 'waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht. Deze worden voorzien en staan vermeld op het rioleringsplan.
- **De septische putten werden op het plan ingetekend met een volume van 20.000 liter (parkgebouw) en 3.000 liter (poortgebouw).**
- De bestaande rioolaansluiting dient hergebruikt te worden. Tijdens de werkzaamheden dient deze aansluiting op een degelijke wijze afgesloten te worden, zodat er geen onnodig vuil, zand, afval... in de riolering kan terechtkomen. Nieuwe of extra aansluitingen (op een andere locatie of met een grotere diameter) zijn ten laste van de ontwikkelaar. Hiervoor dient u vooraf een toelating te krijgen van Pidpa.
- Eén DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar saneringsnetwerk is verplicht.
- Eén RWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke overgang van privéwaterafvoer naar het openbaar netwerk is verplicht, tenzij wordt aangesloten op een gracht of een ander open hemelwaterlichaam.
- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting(en) op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar.
- Deze putjes dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een standaard huisaansluiting:
 - minimaal 0,5 m en maximaal 1 m uit elkaar
 - maximale diameter van 125 mm voor DWA en 160 mm voor RWA
 - de bovenkant van de buis maximum 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn
- De aansluitingen dienen aangevraagd te worden bij Pidpa-Riolering (www.pidpa.be).
- Dossierkost
Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 3.375,00 euro (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

2.b. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd.

Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.

- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietmeter te plaatsen.
- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.
- De keuring van de afvoer van de privéwaterafvoer is verplicht:
 - bij nieuwbouw of herbouw
 - bij het realiseren van een bijkomende aansluiting of het plaatsen van een IBA
 - bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein tenzij er een conform keuringsattest kan voorgelegd worden van nieuw- of herbouw dat niet ouder is dan 5 jaar

3. Beoordeling:

Het advies is **voorwaardelijk gunstig**.

Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

De aanvraag voor de riolering in het toekomstig openbare deel (overdracht) zit niet vervat in deze aanvraag. Deze zal deel uitmaken van een latere aparte aanvraag en deze zal dienen te voldoen aan de voorwaarden van Pidpa, hierover kan er dus op dit moment geen uitspraak gedaan worden.

Ook alle, wasmachines dienen verplicht mee aangesloten te worden voor hergebruik. Dit dient aangepast te worden.

Het voorziene hergebruik voldoet aan de GSVH indien de wasmachines worden aangesloten op het hergebruik. Dit is een strikte voorwaarde om 29 x 30m² in mindering te mogen brengen voor de berekening van de infiltratievoorziening.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig (4 juni 2026).

Het standpunt van Pidpa - Riolering wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- **De specifieke en algemene voorwaarden opgenomen in het advies van Pidpa Riolering dd. 4 juni 2026 onder ref. Nieuw/ 209576 moeten strikt nageleefd worden.**

Proximus heeft op 12 mei 2026 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:
 - Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
 - Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
 - Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor winddicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door de aanvraag vooraanleg in te dienen via [Bouwen online formulier - Proximus for real estate](#)
 - De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
 - Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werfcoördinatie@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

PS: Dit advies vervangt alle voorgaande adviezen van Proximus.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (12 mei 2026).

Het standpunt van Proximus wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- **De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus dd. 12 mei 2026 moeten nageleefd worden.**

Toegankelijk Vlaanderen (Inter) heeft op 8 mei 2026 onder ref. 20261179 volgend advies uitgebracht: ongunstig

- Aftoetsing regelgeving toegankelijkheid (gewestelijke stedenbouwkundige verordening)
 - In toepassing van art. 4.3.7.I, art. 4.3.3II. en art. 4.3.4III. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
 - In toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

De knelpunten, vermeld in deze aftoetsing, hebben geleid tot de ongunstige evaluatie.

Knelpunten:

- Vrije breedte aangepaste parkeerplaatsen
- Vrije doorgangsbreedte toegangsdeuren

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (8 mei 2026).

N.a.v. hierboven genoemd ongunstig advies werd een nieuwe projectinhoudsversie aangeleverd om aan de opmerkingen van Toegankelijk Vlaanderen (Inter) tegemoet te komen.

Toegankelijk Vlaanderen (Inter) heeft op 31 juli 2026 onder ref. 20261179 volgend advies uitgebracht: gunstig

- Zie bijlage

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (31 juli 2026).

Het standpunt van Toegankelijk Vlaanderen (Inter) wordt bijgetreden.

Wyre heeft op 4 mei 2026 volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

- Netuitbreiding nodig:
Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.
Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (4 mei 2026).

Het standpunt van Wyre wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- **De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre dd 4 mei 2026 moeten nageleefd worden.**

Cel Integraal Waterbeheer heeft geen advies uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Cel Mobiliteit heeft volgend advies uitgebracht: gunstig

- Er werden 2 uitwijkzones voorzien die noodzakelijk geacht werden, conform de gemaakte afspraken.
- De deelwagens vervangen een ratio van 6 parkeerplaatsen, en zijn conform de gemaakte afspraken vooraan langs de zijde van de Kesselsesteenweg voorzien, volledig publiek toegankelijk.
- Er zijn voldoende fietsstaanplaatsen, die bovendien vlot toegankelijk zijn. Het is een meerwaarde dat er ook meerdere buitenmaatse fietsplaatsen aanwezig zijn.
- Er zijn voldoende autoplaatsen aanwezig. Deze zijn vlot toegankelijk. De parkeerplaatsen zijn breed genoeg.
- Er zijn voldoende parkeerplaatsen met afmetingen voor mindervaliden aanwezig.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (23 juni 2026).

Het standpunt van Cel Mobiliteit wordt bijgetreden.

Cel Publieke Ruimte heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

De plannen van het openbaar domein en het privaat domein met publiek karakter geven niet aan welke soort aan beplanting voor de omgevingsaanleg voorzien wordt. Dit dient verder uitgewerkt te worden met een landschapsplan waarbij ook rekening moet worden gehouden met het Programma van Eisen voor groeninrichting voor openbaar domein (zie ook advies technisch bureau). De omgevingsaanleg van het openbaar domein en privaat domein dient als geheel aangelegd te worden.

Volgende voorwaarden werden door **Cel Publieke Ruimte** opgelegd:

- Landschapsplan opmaken voor aanleg openbaar en privaat domein met duidelijke legende ifv verharding, beplanting, afsluiting enz.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (12 juni 2026).

Het standpunt van Cel Publieke Ruimte wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- **Er moet een landschapsplan opgemaakt worden voor aanleg openbaar en privaat domein met duidelijke legende ivv verharding, beplanting, afsluiting enz. rekening houdend met het Programma van Eisen voor groeninrichting voor openbaar domein. De omgevingsaanleg van het openbaar domein en privaat domein dient als geheel aangelegd te worden.**

Ruimtelijke Planning heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Het privaat domein met publiek karakter is toegankelijk voor burens waarbij een optioneel toegangspoortje voorzien wordt naar omliggende burens en ook voor een potentiële trage doorsteek naar de Kapelstraat.

Volgende voorwaarden werden door **Ruimtelijke Planning** opgelegd:

Het toegangspoortje voor de trage doorsteek is mee te voorzien bij de aanleg van het privaat domein met publiek karakter voor een potentiële trage doorsteek naar de Kapelstraat.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (12 juni 2026).

Het standpunt van Ruimtelijke Planning wordt bijgetreden, de volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- **Het toegangspoortje voor de trage doorsteek is mee te voorzien bij de aanleg van het privaat domein met publiek karakter voor een potentiële trage doorsteek naar de Kapelstraat.**

Cel technisch bureau heeft volgend advies uitgebracht: voorwaardelijk gunstig

Projectinhoudversie 5

Wegenis

1. Een uitvoeringsbestek is niet toegevoegd. Dit dient tijdig en vóór selectieprocedure van de opdrachtnemer ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het technisch bureau van de stad Lier en aan rioolbeheerder Pidpa. Voor alle uit te voeren werken gelden de voorwaarden van het bestek openbaar domein versie SB 250 versie 5 en SB 200.

2. De uitvoering van de werken aan het openbaar domein wordt, naast het ontwerpbureau aangesteld door de aanvrager, opgevolgd door het technisch bureau van de stad Lier en door rioolbeheerder Pidpa met volgende limitatieve taken / bevoegdheden:

- * de controle op de goede uitvoering van de werken tot de volledige afwerking en de definitieve oplevering van de werken, dit houdt onder meer in
 - > het uitvoeren, minimaal één maal per week, van een werkbezoek; of volgens de voortgang der werken en de noodzaak van de coördinatieopdracht;
 - > nagaan of de werken worden uitgevoerd conform de toepasselijke wet- en regelgeving, de bepalingen van de opdrachtdocumenten, de wijzigingsbevelen van de opdrachtgever, de plannen en de regels van de kunst;
 - > aanwezigheid op de werf telkens de opdrachtgever hem daartoe uitnodigt of bij fasen in de uitvoering waarbij diens aanwezigheid noodzakelijk is omwille van het toezicht;
 - > instaan voor het toezicht op de prestaties; dit toezicht omvat onder meer het geven van onderrichtingen, telkens wanneer de opdrachtdocumenten onvolledig of onduidelijk zouden zijn;

- > het opstellen van processen-verbaal van vaststelling / ingebrekestelling;
- > het leiden van de (wekelijkse) werfvergaderingen inzake openbaar domein
- > het nazicht van de door de opdrachtnemer opgemaakte uitvoeringsdocumenten (detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...);
- > het organiseren en bijwonen van de technische rondgang naar aanleiding van de voorlopige en definitieve oplevering, inclusief het opmaken van het proces-verbaal van technische rondgang, met inbegrip van het advies aan de opdrachtgever of al dan niet tot voorlopige /definitieve oplevering kan worden overgegaan;
- > het opstellen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
- * De overheid vertegenwoordigen op alle noodzakelijke (werf)vergaderingen en innemen van standpunten aangaande uitvoering van de opdracht;
- * Het formuleren van opmerkingen binnen de gestelde termijnen op de werfverslagen alsook het ondertekenen van de werfverslagen;
- * Het ondertekenen en voeren van alle nodige briefwisseling m.b.t. de correcte uitvoering van de werken;
- * Het tijdig goedkeuren of weigeren van de opgemaakte uitvoeringsdocumenten alsook de verbeteringen van o.a. detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...
- * termijnen van de proeven en keuringen van producten, materialen en werken;
- * Het ondertekenen van het proces-verbaal van technische rondgang;
- * Het ondertekenen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
- * Het goedkeuren of weigeren en ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige/definitieve oplevering voor opdrachten;

3. Leveren en plaatsen van openbare verlichting langs het over te dragen openbaar domein is voor rekening van de aanvrager. Coördinatie met Fluvius gebeurt door de aanvrager.

4. De aansluiting van de nieuwe openbare wegnis met de Kesselsesteenweg dient volgens de richtlijnen van AWW voor aansluiting van zijstraten aangepast te worden. De aanpassingswerken hiervoor zijn een last van de ontwikkeling.

Riolering

Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa – riolering wordt integraal gevolgd. Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.Pidpa.be) is van toepassing.

Groen

Voor de aanleg van groen op openbaar domein dient het Programma van Eisen voor Groeninrichting (zie bijlage) gevolgd te worden, zoals goedgekeurd door het CBS op 04/05/2026.

De zones in grindgazon en haagmassief passen niet binnen de visie voor openbaar groen en worden dan ook beter uit het openbaar domein gehaald. Deze kunnen wel dienst blijven doen als (private) brandweg. Een alternatief dient voorgesteld te worden ofwel dient het rooilijnplan aangepast te worden, zodat de zones in grindgazon en haagmassief buiten de nieuwe rooilijn vallen.

Afval

In de nieuwe plannen is rekening gehouden met

- een afvalinzamelzone en plek voor een GFT cocon op eigen terrein
- een afvalberging voor PMD en Papier en karton in de ondergrondse parking

Voor deze fracties geen bijkomende opmerkingen.

Voor restafval is nu voorzien dat de bewoners dit wegbrengen naar de bestaande OCT's Kapelstraat x Berlaarsesteenweg of Pastoriestraat x Berlaarsesteenweg (geen huis-aan-

huisophaling) op ruim 200m. Het retributiereglement voor OCT's bij woonontwikkelingen zal van toepassing zijn.

Het bestuur moet zich wel bewust zijn dat in dit geval wordt afgeweken van de normale norm die maximaal 150m wandelafstand tussen de woonst en de restafvalcontainer voorschrijft. Argumentatie hiervoor:

- 29 wooneenheden is te kleinschalig om een nieuwe ondergrondse container op de site te verantwoorden.
- Huis-aan-huisophaling is op deze site niet aangeraden omdat er onvoldoende ruimte is aan de straatzijde van de Kesselsesteenweg om dit afval aan te bieden. Het is ook geen optie om het afval op de toegangsweg in te zamelen omdat er geen keerpunt is en het achterwaarts afrijden van de ophaalwagen op een drukke steenweg niet goedgekeurd kan worden vanuit veiligheidsstandpunt.
- Tot slot is er onvoldoende ruimte voorzien om 29 individuele restafvalcontainers te stockeren.

Volgende voorwaarden werden door **Cel technisch bureau** opgelegd:
Projectinhoudversie 5

Wegenis

1. Een uitvoeringsbestek is niet toegevoegd. Dit dient tijdig en vóór selectieprocedure van de opdrachtnemer ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het technisch bureau van de stad Lier en aan rioolbeheerder Pidpa. Voor alle uit te voeren werken gelden de voorwaarden van het bestek openbaar domein versie SB 250 versie 5 en SB 200.

2. De uitvoering van de werken aan het openbaar domein wordt, naast het ontwerp bureau aangesteld door de aanvrager, opgevolgd door het technisch bureau van de stad Lier en door rioolbeheerder Pidpa met volgende limitatieve taken / bevoegdheden:

- * de controle op de goede uitvoering van de werken tot de volledige afwerking en de definitieve oplevering van de werken, dit houdt onder meer in
 - > het uitvoeren, minimaal één maal per week, van een werkbezoek; of volgens de voortgang der werken en de noodzaak van de coördinatieopdracht;
 - > nagaan of de werken worden uitgevoerd conform de toepasselijke wet- en regelgeving, de bepalingen van de opdrachtdocumenten, de wijzigingsbevelen van de opdrachtgever, de plannen en de regels van de kunst;
 - > aanwezigheid op de werf telkens de opdrachtgever hem daartoe uitnodigt of bij fasen in de uitvoering waarbij diens aanwezigheid noodzakelijk is omwille van het toezicht;
 - > instaan voor het toezicht op de prestaties; dit toezicht omvat onder meer het geven van onderrichtingen, telkens wanneer de opdrachtdocumenten onvolledig of onduidelijk zouden zijn;
 - > het opstellen van processen-verbaal van vaststelling / ingebrekestelling;
 - > het leiden van de (wekelijkse) werfvergaderingen inzake openbaar domein
 - > het nazicht van de door de opdrachtnemer opgemaakte uitvoeringsdocumenten (detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...);
 - > het organiseren en bijwonen van de technische rondgang naar aanleiding van de voorlopige en definitieve oplevering, inclusief het opmaken van het proces-verbaal van technische rondgang, met inbegrip van het advies aan de opdrachtgever of al dan niet tot voorlopige / definitieve oplevering kan worden overgegaan;
 - > het opstellen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
- * De overheid vertegenwoordigen op alle noodzakelijke (werf)vergaderingen en innemen van standpunten aangaande uitvoering van de opdracht;
- * Het formuleren van opmerkingen binnen de gestelde termijnen op de werfverslagen alsook het ondertekenen van de werfverslagen;
- * Het ondertekenen en voeren van alle nodige briefwisseling m.b.t. de correcte uitvoering van de werken;

- * Het tijdig goedkeuren of weigeren van de opgemaakte uitvoeringsdocumenten alsook de verbeteringen van o.a. detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...
- * termijnen van de proeven en keuringen van producten, materialen en werken;
- * Het ondertekenen van het proces-verbaal van technische rondgang;
- * Het ondertekenen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
- * Het goedkeuren of weigeren en ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige/definitieve oplevering voor opdrachten;

3. Leveren en plaatsen van openbare verlichting langs het over te dragen openbaar domein is voor rekening van de aanvrager. Coördinatie met Fluvius gebeurt door de aanvrager.

4. De aansluiting van de nieuwe openbare wegnis met de Kesselsesteenweg dient volgens de richtlijnen van AWW voor aansluiting van zijstraten aangepast te worden. De aanpassingswerken hiervoor zijn een last van de ontwikkeling.

Riolering

Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa – riolering wordt integraal gevolgd.

Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.Pidpa.be) is van toepassing.

Groen

Voor de aanleg van groen op openbaar domein dient het Programma van Eisen voor Groeninrichting (zie bijlage) gevolgd te worden, zoals goedgekeurd door het CBS op 04/05/2026.

De zones in grindgazon en haagmassief passen niet binnen de visie voor openbaar groen en worden dan ook beter uit het openbaar domein gehaald. Deze kunnen wel dienst blijven doen als (private) brandweg. Een alternatief dient voorgesteld te worden ofwel dient het rooilijnplan aangepast te worden, zodat de zones in grindgazon en haagmassief buiten de nieuwe rooilijn vallen.

Afval

In de nieuwe plannen is rekening gehouden met

- een afvalinzamelzone en plek voor een GFT cocon op eigen terrein
- een afvalberging voor PMD en Papier en karton in de ondergrondse parking

Voor deze fracties geen bijkomende opmerkingen.

Voor restafval is nu voorzien dat de bewoners dit wegbrengen naar de bestaande OCT's Kapelstraat x Berlaarsesteenweg of Pastoriestraat x Berlaarsesteenweg (geen huis-aan-huisophaling) op ruim 200m. Het retributiereglement voor OCT's bij woonontwikkelingen zal van toepassing zijn.

Het bestuur moet zich wel bewust zijn dat in dit geval wordt afgeweken van de normale norm die maximaal 150m wandelafstand tussen de woonst en de restafvalcontainer voorschrijft. Argumentatie hiervoor:

- 29 wooneenheden is te kleinschalig om een nieuwe ondergrondse container op de site te verantwoorden.
- Huis-aan-huisophaling is op deze site niet aangeraden omdat er onvoldoende ruimte is aan de straatzijde van de Kesselsesteenweg om dit afval aan te bieden. Het is ook geen optie om het afval op de toegangsweg in te zamelen omdat er geen keerpunt is en het achterwaarts afrijden van de ophaalwagen op een drukke steenweg niet goedgekeurd kan worden vanuit veiligheidsstandpunt.
- Tot slot is er onvoldoende ruimte voorzien om 29 individuele restafvalcontainers te stockeren.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (1 juli 2026).

Het standpunt van Cel technisch bureau wordt bijgetreden, de volgende voorwaarden zullen worden opgelegd in de vergunning:

- Een uitvoeringsbestek is niet toegevoegd. Dit dient tijdig en vóór selectieprocedure van de opdrachtnemer ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het technisch bureau van de stad Lier en aan rioolbeheerder Pidpa. Voor alle uit te voeren werken gelden de voorwaarden van het bestek openbaar domein versie SB 250 versie 5 en SB 200.
- De uitvoering van de werken aan het openbaar domein wordt, naast het ontwerp bureau aangesteld door de aanvrager, opgevolgd door het technisch bureau van de stad Lier en door rioolbeheerder Pidpa met volgende limitatieve taken / bevoegdheden:
 - de controle op de goede uitvoering van de werken tot de volledige afwerking en de definitieve oplevering van de werken, dit houdt onder meer in
 - het uitvoeren, minimaal één maal per week, van een werfbezoek; of volgens de voortgang der werken en de noodzaak van de coördinatieopdracht;
 - nagaan of de werken worden uitgevoerd conform de toepasselijke wet- en regelgeving, de bepalingen van de opdrachtdocumenten, de wijzigingsbevelen van de opdrachtgever, de plannen en de regels van de kunst;
 - aanwezigheid op de werf telkens de opdrachtgever hem daartoe uitnodigt of bij fasen in de uitvoering waarbij diens aanwezigheid noodzakelijk is omwille van het toezicht;
 - instaan voor het toezicht op de prestaties; dit toezicht omvat onder meer het geven van onderrichtingen, telkens wanneer de opdrachtdocumenten onvolledig of onduidelijk zouden zijn;
 - het opstellen van processen-verbaal van vaststelling / ingebrekestelling;
 - het leiden van de (wekelijkse) werfvergaderingen inzake openbaar domein
 - het nazicht van de door de opdrachtnemer opgemaakte uitvoeringsdocumenten (detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...);
 - het organiseren en bijwonen van de technische rondgang naar aanleiding van de voorlopige en definitieve oplevering, inclusief het opmaken van het proces-verbaal van technische rondgang, met inbegrip van het advies aan de opdrachtgever of al dan niet tot voorlopige /definitieve oplevering kan worden overgegaan;
 - het opstellen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
 - De overheid vertegenwoordigen op alle noodzakelijke (werf)vergaderingen en innemen van standpunten aangaande uitvoering van de opdracht;
 - Het formuleren van opmerkingen binnen de gestelde termijnen op de werfverslagen alsook het ondertekenen van de werfverslagen;
 - Het ondertekenen en voeren van alle nodige briefwisseling m.b.t. de correcte uitvoering van de werken;
 - Het tijdig goedkeuren of weigeren van de opgemaakte uitvoeringsdocumenten alsook de verbeteringen van o.a. detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...
 - termijnen van de proeven en keuringen van producten, materialen en werken;
 - Het ondertekenen van het proces-verbaal van technische rondgang;
 - Het ondertekenen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;

- Het goedkeuren of weigeren en ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige/definitieve oplevering voor opdrachten;
- Leveren en plaatsen van openbare verlichting langs het over te dragen openbaar domein is voor rekening van de aanvrager. Coördinatie met Fluvius gebeurt door de aanvrager.
- De aansluiting van de nieuwe openbare wegenis met de Kesselsesteenweg dient volgens de richtlijnen van AWW voor aansluiting van zijstraten aangepast te worden. De aanpassingswerken hiervoor zijn een last van de ontwikkeling.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa – riolering wordt integraal gevolgd. Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.Pidpa.be) is van toepassing.
- Voor de aanleg van groen op openbaar domein dient het Programma van Eisen voor Groeninrichting (zie bijlage) gevolgd te worden, zoals goedgekeurd door het CBS op 04/05/2026. De zones in grindgazon en haagmassief passen niet binnen de visie voor openbaar groen en worden dan ook beter uit het openbaar domein gehaald. Deze kunnen wel dienst blijven doen als (private) brandweg. Een alternatief dient voorgesteld te worden ofwel dient het rooilijnplan aangepast te worden, zodat de zones in grindgazon en haagmassief buiten de nieuwe rooilijn vallen.
- Afval
In de nieuwe plannen is rekening gehouden met
 - een afvalinzamelzone en plek voor een GFT cocon op eigen terrein
 - een afvalberging voor PMD en Papier en karton in de ondergrondse parking

Cel Wonen heeft geen advies uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag ingediend door VERDI NV inzake **bouwen appartementsgebouw van 27 en van 2 wooneenheden, na sloop met aanleg openbaar domein**, gelegen Kesselsesteenweg 6 te 2500 Lier, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd, voor:

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden voorwaardelijk gunstig geadviseerd:

- Bouwen of herbouwen: Poortgebouw
- Bouwen of herbouwen: Parkgebouw
- Nieuwbouw of aanleggen: Openbaar domein
- Slopen van vrijstaande gebouwen of constructies: Te slopen

De volgende rubrieken worden gunstig geadviseerd:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.8.1°a)	Tijdelijke lozing tijdens bemaling van max. 705 m³/dag	klasse 3	705	m³/dag
16.3.2°a)	29 wooneenheden met elk een warmtepomp van 5 kW elektrisch vermogen. Als koudemiddel wordt R32 voorzien met een vullingsgraad van 1,2 kg/toestel	klasse 3	145	kW
53.2.2°a)1°	Tijdelijk bemaling bij bouwwerken	klasse 3	63764	m³

Dit resulteert in volgende geactualiseerde vergunningssituatie op het vlak van de exploitatie van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.8.1°a)	Tijdelijke lozing tijdens bemaling van max. 705 m³/dag	klasse 3	705	m³/dag

16.3.2°a)	29 wooneenheden met elk een warmtepomp van 5 kW elektrisch vermogen. Als koudemiddel wordt R32 voorzien met een vullingsgraad van 1,2 kg/toestel	klasse 3	145	kW
53.2.2°a)1°	Tijdelijk bemaling bij bouwwerken	klasse 3	63764	m³

Er wordt geadviseerd volgende **voorwaarden en lasten** op te leggen in de vergunning:

Stedenbouwkundige voorwaarden

- Een sloopopvolgingsplan dient in het omgevingsloket te worden opgeladen vóór aanvang van de werken.
- De archeologienota waarvan akte is genomen en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.
- De aansluiting op de gewestweg wordt uitgevoerd door de aanvrager volgens de normen van AWW.
- Het verplaatsen van de kolk en de verlichtingspaal zijn ten laste van de aanvrager.
- Behoudens deze toegang dient ter hoogte van de perceelsgrens, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande volgens bovenstaande voorwaarden.
- De septische put moet geplaatst worden op minstens 4 meter van de grens van het openbaar domein.
- Een domeinvergunning wordt aangevraagd bij AWW indien het openbaar domein dient aangepast te worden (verlagen trottoir) voor de aanleg van de toegang.
- Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de bij het advies van AWW in de bijlage omschreven aandachtspunten.
- Er mag geen afwatering of overloop voorzien worden naar het kanaal.
- Tijdens de werken mag er gaan schade worden toegebracht aan de oevers, jaagpad, leidingen of installaties van De Vlaamse Waterweg nv.
- Eventuele aangebrachte schade zal hersteld worden op kosten van de aanvrager en dit volgens de regels van de kunst en tot voldoening van het bestuur. (De Vlaamse Waterweg nv)
- De aanvrager staat in voor het opruimen en afvoeren van afval afkomstig uit werken.
- Indien er tijdens de werken materialen worden opgeslagen op de openbare weg of op openbaar domein dient hiervoor een afzonderlijke tijdelijke vergunning te worden aangevraagd.
- bij het poortgebouw wordt een hemelwaterput voorzien met een volume van 11.550L of er wordt een gemotiveerde uitzondering aangevraagd
- in elke aangesloten woongelegenheden wordt ook een aanvoerleiding hemelwater voor wasmachines voorzien.
- De voorwaarden en voorschriften opgenomen in het advies van Fluviu dd 7 mei 2026 met ref. 5000128500 zijn strikt na te leven.
- De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P10040-003/01) van 21 mei 2026 strikt na te leven.
- De algemene voorwaarde in het advies van Pidpa – Distributie dd. 4 mei 2026 onder ref. 209576 is te volgen.
- De specifieke en algemene voorwaarden opgenomen in het advies van Pidpa Riolerings dd. 4 juni 2026 onder ref. Nieuw/ 209576 moeten strikt nageleefd worden.
- Er moet een landschapsplan opgemaakt worden voor aanleg openbaar en privaat domein met duidelijke legende ivv verharding, beplanting, afsluiting enz. rekening houdend met het Programma van Eisen voor groeninrichting voor openbaar domein. De omgevingsaanleg van het openbaar domein en privaat domein dient als geheel aangelegd te worden.

- Het toegangspoortje voor de trage doorsteek is mee te voorzien bij de aanleg van het privaat domein met publiek karakter voor een potentiële trage doorsteek naar de Kapelstraat.
- Een uitvoeringsbestek is niet toegevoegd. Dit dient tijdig en vóór selectieprocedure van de opdrachtnemer ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het technisch bureau van de stad Lier en aan rioolbeheerder Pidpa. Voor alle uit te voeren werken gelden de voorwaarden van het bestek openbaar domein versie SB 250 versie 5 en SB 200.
- De uitvoering van de werken aan het openbaar domein wordt, naast het ontwerp bureau aangesteld door de aanvrager, opgevolgd door het technisch bureau van de stad Lier en door rioolbeheerder Pidpa met volgende limitatieve taken / bevoegdheden:
 - de controle op de goede uitvoering van de werken tot de volledige afwerking en de definitieve oplevering van de werken, dit houdt onder meer in
 - het uitvoeren, minimaal één maal per week, van een werfbezoek; of volgens de voortgang der werken en de noodzaak van de coördinatieopdracht;
 - nagaan of de werken worden uitgevoerd conform de toepasselijke wet- en regelgeving, de bepalingen van de opdrachtdocumenten, de wijzigingsbevelen van de opdrachtgever, de plannen en de regels van de kunst;
 - aanwezigheid op de werf telkens de opdrachtgever hem daartoe uitnodigt of bij fasen in de uitvoering waarbij diens aanwezigheid noodzakelijk is omwille van het toezicht;
 - instaan voor het toezicht op de prestaties; dit toezicht omvat onder meer het geven van onderrichtingen, telkens wanneer de opdrachtdocumenten onvolledig of onduidelijk zouden zijn;
 - het opstellen van processen-verbaal van vaststelling / ingebrekestelling;
 - het leiden van de (wekelijkse) werfvergaderingen inzake openbaar domein
 - het nazicht van de door de opdrachtnemer opgemaakte uitvoeringsdocumenten (detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...);
 - het organiseren en bijwonen van de technische rondgang naar aanleiding van de voorlopige en definitieve oplevering, inclusief het opmaken van het proces-verbaal van technische rondgang, met inbegrip van het advies aan de opdrachtgever of al dan niet tot voorlopige /definitieve oplevering kan worden overgegaan;
 - het opstellen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
 - De overheid vertegenwoordigen op alle noodzakelijke (werf)vergaderingen en innemen van standpunten aangaande uitvoering van de opdracht;
 - Het formuleren van opmerkingen binnen de gestelde termijnen op de werfverslagen alsook het ondertekenen van de werfverslagen;
 - Het ondertekenen en voeren van alle nodige briefwisseling m.b.t. de correcte uitvoering van de werken;
 - Het tijdig goedkeuren of weigeren van de opgemaakte uitvoeringsdocumenten alsook de verbeteringen van o.a. detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...
 - termijnen van de proeven en keuringen van producten, materialen en werken;
 - Het ondertekenen van het proces-verbaal van technische rondgang;
 - Het ondertekenen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;

- Het goedkeuren of weigeren en ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige/definitieve oplevering voor opdrachten;
- Leveren en plaatsen van openbare verlichting langs het over te dragen openbaar domein is voor rekening van de aanvrager. Coördinatie met Fluvius gebeurt door de aanvrager.
- De aansluiting van de nieuwe openbare wegenis met de Kesselsesteenweg dient volgens de richtlijnen van AWW voor aansluiting van zijstraten aangepast te worden. De aanpassingswerken hiervoor zijn een last van de ontwikkeling.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa – riolering wordt integraal gevolgd. Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.Pidpa.be) is van toepassing.
- Voor de aanleg van groen op openbaar domein dient het Programma van Eisen voor Groeninrichting (zie bijlage) gevolgd te worden, zoals goedgekeurd door het CBS op 04/05/2026. De zones in grindgazon en haagmassief passen niet binnen de visie voor openbaar groen en worden dan ook beter uit het openbaar domein gehaald. Deze kunnen wel dienst blijven doen als (private) brandweg. Een alternatief dient voorgesteld te worden ofwel dient het rooilijnplan aangepast te worden, zodat de zones in grindgazon en haagmassief buiten de nieuwe rooilijn vallen.
- Afval
 - In de nieuwe plannen is rekening gehouden met
 - een afvalinzamelzone en plek voor een GFT cocon op eigen terrein
 - een afvalberging voor PMD en Papier en karton in de ondergrondse parking

Bijzondere milieuvoorwaarden

- Het opgepompte water moet geloosd worden op de RWA met afstroom naar de Maasfortbeek.
- Het dagdebit mag maximaal 33,2 m³/dag bedragen.
- Het netto opgepompt volume mag maximaal 86.709 m³ bedragen.
- De vergunning wordt afgeleverd voor een periode van 180 dagen te beginnen van de startdatum van de bemaling.
- De begin- en einddatum van de bemaling moeten doorgegeven worden aan de dienst leefmilieu via leefmilieu@lier.be.
- De begin- en einddatum van de bemaling moeten doorgegeven worden aan de dienst waterbeheer van de provincie Antwerpen. (diw@provincieantwerpen.be).
- De bronbemaling dient voorzien te zijn van een zandfilter.
- Het hergebruik van het bemalingswater wordt als volgt opgelegd:
 - Er dient een afnamepunt of buffering te worden voorzien op de werf voor hergebruik van bemalingswater.
 - Het afnemen (bv via een tuinslang) van bemalingswater kan enkel gebeuren door particulieren (bv buurtbewoners) voor huishoudelijk gebruik.
 - Er dient een affiche te worden voorzien met de volgende informatie:
 - Toegankelijkheid tot de werf is enkel toegestaan tussen 7u en 19u en niet toegelaten op zon- en feestdagen.
 - Het hergebruik is enkel toegestaan voor huishoudelijk gebruik door buurtbewoners.
 - Duidelijke vermelding dat het niet-drinkbaar water betreft.
- Het bemalingswater dient geanalyseerd te worden op de aangegeven parameters zware metalen. De bemaling mag pas opgestart worden als de resultaten beschikbaar zijn en als uit de resultaten van de staalnames blijkt dat de concentraties gevaarlijke stoffen (zware metalen) niet hoger dan 10 keer de toetsingswaarden (artikel 4.2.9.1 §3 4°) zijn. Niet vermelde parameters dienen te voldoen aan de basis MKN waarden voor lozing op oppervlaktewater.

Volgende aandachtspunten worden meegegeven:

- Omdat de bouwput dicht tegen de perceelgrenzen ligt en de omliggende gebouwen ook dicht tegen de grens gebouwd zijn, moet de stabiliteit opgevolgd worden om zettingsverschijnselen te voorkomen.
- Voor lozing op riolering moet er ook een inname openbaar domein aangevraagd worden bij de stadsdiensten. Deze procedure loopt gescheiden van de omgevingsvergunningprocedure.
- Vanaf een debiet hoger dan 10 m³/h moet er een lozingsaanvraag gedaan worden bij de rioolnetbeheerder.

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden

De algemene en sectorale voorwaarden staan in Vlarem II. Bij wijziging van Vlarem II wordt de exploitant immers steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van Vlarem II is te raadplegen op de Milieunavigator via de link <https://navigator.emis.vito.be>.

Lasten

- Er wordt een financiële last opgelegd van € 164 786,05 (basisbedrag x nieuw indexcijfer / basisindexcijfer) euro. Het bedrag zal worden aangepast aan de gezondheidsindex van het jaar waarin de vergunning uitvoerbaar wordt.

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 05/10/2026:

Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar integraal bij.

Art. 1:

Het college beslist dat een proces verbaal van sluiting wordt opgemaakt met de melding dat er 52 bezwaarschrift(en) werden ingediend.

De elementen uit de verschillende bezwaren zijn van die aard dat ze deels kunnen worden bijgetreden en er voorwaarden worden opgelegd.

Art. 2:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Geerhard Laeremans namens VERDI NV inzake het bouwen appartementsgebouw van 27 en van 2 wooneenheden, na sloop met aanleg openbaar domein, gelegen Kesselsesteenweg 6, 2500 Lier te vergunnen met voorwaarden

De aanvraag omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
16.3.2°a)	29 wooneenheden met elk een warmtepomp van 5 kW elektrisch vermogen. Als koudemiddel wordt R32 voorzien met een vullingsgraad van 1,2 kg/toestel	klasse 3	145	kW
3.8.1°a)	Tijdelijke lozing tijdens bemaling van max. 705 m³/dag	klasse 3	705	m³/dag
53.2.2°a)1°	Tijdelijk bemaling bij bouwwerken	klasse 3	63764	m³

Zodat de ingedeelde inrichting of activiteit voortaan omvat:

Rubriek	Omschrijving	Aard	Hoeveelheid	Eenheid
3.8.1°a)	Tijdelijke lozing tijdens bemaling van max. 705 m³/dag	klasse 3	705	m³/dag
16.3.2°a)	29 wooneenheden met elk een warmtepomp van 5 kW elektrisch	klasse 3	145	kW

	vermogen. Als koudemiddel wordt R32 voorzien met een vullingsgraad van 1,2 kg/toestel			
53.2.2°a)1°	Tijdelijk bemaling bij bouwwerken	klasse 3	63764	m³

De aanvrager is ertoe verplicht het college van burgemeester en schepenen via het omgevingsloket op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Art. 3:

Volgende stedenbouwkundige voorwaarden worden opgelegd:

- Een sloopopvolgingsplan dient in het omgevingsloket te worden opgeladen vóór aanvang van de werken.
- De archeologienota waarvan akte is genomen en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.
- De aansluiting op de gewestweg wordt uitgevoerd door de aanvrager volgens de normen van AWW.
- Het verplaatsen van de kolk en de verlichtingspaal zijn ten laste van de aanvrager.
- Behoudens deze toegang dient ter hoogte van de perceelsgrens, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande volgens bovenstaande voorwaarden.
- De septische put moet geplaatst worden op minstens 4 meter van de grens van het openbaar domein.
- Een domeinvergunning wordt aangevraagd bij AWW indien het openbaar domein dient aangepast te worden (verlagen trottoir) voor de aanleg van de toegang.
- Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de bij het advies van AWW in de bijlage omschreven aandachtspunten.
- Er mag geen afwatering of overloop voorzien worden naar het kanaal.
- Tijdens de werken mag er gaan schade worden toegebracht aan de oevers, jaagpad, leidingen of installaties van De Vlaamse Waterweg nv.
- Eventuele aangebrachte schade zal hersteld worden op kosten van de aanvrager en dit volgens de regels van de kunst en tot voldoening van het bestuur. (De Vlaamse Waterweg nv)
- De aanvrager staat in voor het opruimen en afvoeren van afval afkomstig uit werken.
- Indien er tijdens de werken materialen worden opgeslagen op de openbare weg of op openbaar domein dient hiervoor een afzonderlijke tijdelijke vergunning te worden aangevraagd.
- bij het poortgebouw wordt een hemelwaterput voorzien met een volume van 11.550L of er wordt een gemotiveerde uitzondering aangevraagd
- in elke aangesloten woongelegenheden wordt ook een aanvoerleiding hemelwater voor wasmachines voorzien.
- De voorwaarden en voorschriften opgenomen in het advies van Fluviu dd 7 mei 2026 met ref. 5000128500 zijn strikt na te leven.
- De bijgevoegde maatregelen opgelegd in het advies van Brandweerzone Rivierenland (ref. P10040-003/01) van 21 mei 2026 strikt na te leven.
- De algemene voorwaarde in het advies van Pidpa – Distributie dd. 4 mei 2026 onder ref. 209576 is te volgen.
- De specifieke en algemene voorwaarden opgenomen in het advies van Pidpa Riolerings dd. 4 juni 2026 onder ref. Nieuw/ 209576 moeten strikt nageleefd worden.
- Er moet een landschapsplan opgemaakt worden voor aanleg openbaar en privaat domein met duidelijke legende ivv verharding, beplanting, afsluiting enz. rekening houdend met het Programma van Eisen voor groeninrichting voor openbaar domein. De omgevingsaanleg van het openbaar domein en privaat domein dient als geheel aangelegd te worden.

- Het toegangspoortje voor de trage doorsteek is mee te voorzien bij de aanleg van het privaat domein met publiek karakter voor een potentiële trage doorsteek naar de Kapelstraat.
- Een uitvoeringsbestek is niet toegevoegd. Dit dient tijdig en vóór selectieprocedure van de opdrachtnemer ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het technisch bureau van de stad Lier en aan rioolbeheerder Pidpa. Voor alle uit te voeren werken gelden de voorwaarden van het bestek openbaar domein versie SB 250 versie 5 en SB 200.
- De uitvoering van de werken aan het openbaar domein wordt, naast het ontwerp bureau aangesteld door de aanvrager, opgevolgd door het technisch bureau van de stad Lier en door rioolbeheerder Pidpa met volgende limitatieve taken / bevoegdheden:
 - de controle op de goede uitvoering van de werken tot de volledige afwerking en de definitieve oplevering van de werken, dit houdt onder meer in
 - het uitvoeren, minimaal één maal per week, van een werfbezoek; of volgens de voortgang der werken en de noodzaak van de coördinatieopdracht;
 - nagaan of de werken worden uitgevoerd conform de toepasselijke wet- en regelgeving, de bepalingen van de opdrachtdocumenten, de wijzigingsbevelen van de opdrachtgever, de plannen en de regels van de kunst;
 - aanwezigheid op de werf telkens de opdrachtgever hem daartoe uitnodigt of bij fasen in de uitvoering waarbij diens aanwezigheid noodzakelijk is omwille van het toezicht;
 - instaan voor het toezicht op de prestaties; dit toezicht omvat onder meer het geven van onderrichtingen, telkens wanneer de opdrachtdocumenten onvolledig of onduidelijk zouden zijn;
 - het opstellen van processen-verbaal van vaststelling / ingebrekestelling;
 - het leiden van de (wekelijkse) werfvergaderingen inzake openbaar domein
 - het nazicht van de door de opdrachtnemer opgemaakte uitvoeringsdocumenten (detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...);
 - het organiseren en bijwonen van de technische rondgang naar aanleiding van de voorlopige en definitieve oplevering, inclusief het opmaken van het proces-verbaal van technische rondgang, met inbegrip van het advies aan de opdrachtgever of al dan niet tot voorlopige /definitieve oplevering kan worden overgegaan;
 - het opstellen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;
 - De overheid vertegenwoordigen op alle noodzakelijke (werf)vergaderingen en innemen van standpunten aangaande uitvoering van de opdracht;
 - Het formuleren van opmerkingen binnen de gestelde termijnen op de werfverslagen alsook het ondertekenen van de werfverslagen;
 - Het ondertekenen en voeren van alle nodige briefwisseling m.b.t. de correcte uitvoering van de werken;
 - Het tijdig goedkeuren of weigeren van de opgemaakte uitvoeringsdocumenten alsook de verbeteringen van o.a. detail- en werktekeningen, plannen, berekeningsnota's, onderhoudsinstructies, eventuele alternatieven, ...
 - termijnen van de proeven en keuringen van producten, materialen en werken;
 - Het ondertekenen van het proces-verbaal van technische rondgang;
 - Het ondertekenen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling;

- Het goedkeuren of weigeren en ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige/definitieve oplevering voor opdrachten;
- Leveren en plaatsen van openbare verlichting langs het over te dragen openbaar domein is voor rekening van de aanvrager. Coördinatie met Fluvius gebeurt door de aanvrager.
- De aansluiting van de nieuwe openbare wegenis met de Kesselsesteenweg dient volgens de richtlijnen van AWW voor aansluiting van zijstraten aangepast te worden. De aanpassingswerken hiervoor zijn een last van de ontwikkeling.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa – riolering wordt integraal gevolgd. Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.Pidpa.be) is van toepassing.
- Voor de aanleg van groen op openbaar domein dient het Programma van Eisen voor Groeninrichting (zie bijlage) gevolgd te worden, zoals goedgekeurd door het CBS op 04/05/2026. De zones in grindgazon en haagmassief passen niet binnen de visie voor openbaar groen en worden dan ook beter uit het openbaar domein gehaald. Deze kunnen wel dienst blijven doen als (private) brandweg. Een alternatief dient voorgesteld te worden ofwel dient het rooilijnplan aangepast te worden, zodat de zones in grindgazon en haagmassief buiten de nieuwe rooilijn vallen.
- Afval
In de nieuwe plannen is rekening gehouden met
 - een afvalinzamelzone en plek voor een GFT cocon op eigen terrein
 - een afvalberging voor PMD en Papier en karton in de ondergrondse parking

Volgende bijzondere milieuvoorwaarden worden opgelegd:

- *** Het opgepompte water moet geloosd worden op de RWA met afstroom naar de Maasfortbeek.**
- *** Het dagdebiet mag maximaal 33,2 m³/dag bedragen.**
- *** Het netto opgepompt volume mag maximaal 86.709 m³ bedragen.**
- *** De vergunning wordt afgeleverd voor een periode van 180 dagen te beginnen van de startdatum van de bemaling.**
- *** De begin- en einddatum van de bemaling moeten doorgegeven worden aan de dienst leefmilieu via leefmilieu@lier.be.**
- *** De begin- en einddatum van de bemaling moeten doorgegeven worden aan de dienst waterbeheer van de provincie Antwerpen. (diw@provincieantwerpen.be).**
- *** De bronbemaling dient voorzien te zijn van een zandfilter.**
- *** Het hergebruik van het bemalingswater wordt als volgt opgelegd:**
 - **> Er dient een afnamepunt of buffering te worden voorzien op de werf voor hergebruik van bemalingswater.**
 - **> Het afnemen (bv via een tuinslang) van bemalingswater kan enkel gebeuren door particulieren (bv buurtbewoners) voor huishoudelijk gebruik.**
 - **> Er dient een affiche te worden voorzien met de volgende informatie:**
 - **+ Toegankelijkheid tot de werf is enkel toegestaan tussen 7u en 19u en niet toegelaten op zon- en feestdagen.**
 - **+ Het hergebruik is enkel toegestaan voor huishoudelijk gebruik door buurtbewoners.**
 - **+ Duidelijke vermelding dat het niet-drinkbaar water betreft.**
- *** Het bemalingswater dient geanalyseerd te worden op de aangegeven parameters zware metalen. De bemaling mag pas opgestart worden als de resultaten beschikbaar zijn en als uit de resultaten van de staalnames blijkt dat de concentraties gevaarlijke stoffen (zware metalen) niet hoger dan 10 keer de toetsingswaarden (artikel 4.2.9.1 §3 4°) zijn. Niet vermelde parameters dienen te voldoen aan de basis MKN waarden voor lozing op oppervlaktewater.**
- **Volgende aandachtspunten worden meegegeven:**

- * Omdat de bouwput dicht tegen de perceelgrenzen ligt en de omliggende gebouwen ook dicht tegen de grens gebouwd zijn, moet de stabiliteit opgevolgd worden om zettingsverschijnselen te voorkomen.
- * Voor lozing op riolering moet er ook een inname openbaar domein aangevraagd worden bij de stadsdiensten. Deze procedure loopt gescheiden van de omgevingsvergunningprocedure.
- * Vanaf een debiet hoger dan 10 m³/h moet er een lozingsaanvraag gedaan worden bij de rioolnetbeheerder.

De voorwaarden gesteld in het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar worden stipt nageleefd tenzij anders bepaald in de beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 4:

De in art. 2 bedoelde vergunning wordt uitgereikt voor onbepaalde duur.

Art. 5:

De in artikel 2 bedoelde vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden

De algemene en sectorale voorwaarden staan in Vlarem II, deze zijn evenwel louter indicatief. Bij wijziging van Vlarem II wordt de exploitant immers steeds geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van Vlarem II is te raadplegen op de Milieunavigator via de link <https://navigator.emis.vito.be>. Volgende lasten worden opgelegd:

- Er wordt een financiële last opgelegd van € 164 786,05 (basisbedrag x nieuw indexcijfer / basisindexcijfer) euro. Het bedrag zal worden aangepast aan de gezondheidsindex van het jaar waarin de vergunning uitvoerbaar wordt.

Volgende bepalingen zijn eveneens van toepassing:

- De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van deze vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.
- Deze omgevingsvergunning beperkt zich tot de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen. Eventueel onvergunde vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen worden hiermee niet stilzwijgend goedgekeurd en dienen deel uit te maken van een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag.
- Het project moet volledig conform de stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd.
- Het decreet van 1 juni 2012 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dient te worden nageleefd.
- De groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken. Meer informatie over groenvoorzieningen kan u terugvinden in het programma van eisen groeninrichting op de website van de stad: <https://www.lier.be/wonen-en-leven/natuur-milieu-en-duurzaamheid/groen/groeninrichting-in-lier>
- Voor aansluitingen op de openbare riolering, verlagen van boordstenen, aanleggen van opritten en overbrugging boordgracht dient u online een aanvraag in te dienen. U kan de online aanvraagformulieren terugvinden op de website van de stad: <https://www.lier.be/aanvragen-en-vergunningen>
- Vanaf 1 april 2024 wordt er geen voetpadwaarborg meer gevraagd. Mogelijks moet u wel een plaatsbeschrijving bezorgen aan de stad van het openbaar domein tussen de perceelsgrens en de rijweg. Dit bij aanvang van de werken. Bij de beëindiging van de werken

dient u het einde van de werken te melden aan de stad. Een medewerker van de stad komt de toestand van het openbaar domein ter plaatse controleren. Eventuele kosten zullen worden doorgerekend aan de aanvrager. Meer informatie kan u terugvinden op de website van de stad: <https://www.lier.be/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/aanvragen-en-vergunningen/schade-openbaar-domein-vroeger-voetpadwaarborg>

- Het uitzetten van de bouwlijn dient te gebeuren door de bouwheer of diens aangestelden, zijnde architect en/of aannemer. Het foutief uitzetten van de bouwlijn is een bouw misdrijf. De gemeente behoudt zich het recht voor om gerichte controles uit te voeren.
- De bouwheer dient zich te houden aan de grondverzetregeling overeenkomstig het Vlaams Reglement Bodemsanering (VLAREBO).
- ◆ Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
- ◆ Indien er bij de uitvoeringsfase van een stedenbouwkundig project van een omgevingsvergunning een werk nodig blijkt met een aanzienlijke milieu-impact, zoals gerubriceerd in Vlarem II bijlage 1, dient een omgevingsvergunning met milieu-luik aangevraagd te worden, zodat de goedkeuring kan optreden voor de aanvang van de werken.
- ◆ De overdracht van een omgevingsvergunning wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, vermeld in artikel 79 van het decreet van 25 april 2014, wordt door de exploitant aan wie de omgevingsvergunning wordt overgedragen, voorafgaand aan de overdracht met een beveiligde zending gemeld aan de overheid die bevoegd is voor het project vóór de overdracht conform artikel 15 van het decreet van 25 april 2014.
- ◆ De exploitant van een ingedeelde inrichting of activiteit meldt met een beveiligde zending binnen twee maanden nadat een van de volgende gebeurtenissen zich heeft voorgedaan, aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 :
 - het verval van de vergunning die de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit tot voorwerp heeft, vermeld in artikel 99 van het decreet van 25 april 2014;
 - de vrijwillige gedeeltelijke of gehele definitieve stopzetting van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit.
- ◆ Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

Beslissing over een vergunningsaanvraag – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 35 en 49. (23/02/2017- ...)

Van een omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;

2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing.

De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Voor de burgemeester
Opdracht 26/12/2024

Digitaal ondertekend
door Katrijn Bosschaerts
(Signature)

Datum: 13/10/2026
12:06:56

Katrijn Bosschaerts
Algemeen directeur

Digitaal ondertekend
door Charlotte
Schwagten (Signature)

Datum: 14/10/2026
22:30:27

Charlotte Schwagten
Schepen